

GEMEINDE

Pentling

LANDKREIS

Regensburg



**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Jahnstraße“ in Großberg
- Textliche Festsetzungen und Hinweise -**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 06.12.2018

Entwurfsfassung: _____.____.

Satzungsfertigung: _____.____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	5
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan	6
3	Textliche Festsetzungen	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.1.3	Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	8
3.1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO)	8
3.2	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	9
3.3	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
3.5	Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Stellplätze	10
3.7	Geländegestaltung.....	10
3.8	Einfriedungen	10
3.9	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	11
3.10	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
3.11	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
3.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	12
3.12.1	Höhenlage baulicher Anlagen	12
3.12.2	Höhe baulicher Anlagen	12
3.12.3	Dächer	13
3.12.4	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:.....	13
3.12.5	Werbeanlagen.....	13

3.13	Grünordnung	14
3.13.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	14
3.13.2	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.....	14
3.13.3	Pflanzlisten.....	15
3.13.4	Sonstiges	17
4	Textliche Hinweise	18

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Pentling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Jahnstraße“ in Großberg** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 32, 33/2, 39/4 (TF), 39/5, 362, 362/28, 362/42 (TF), 363/13 (TF), 363/20, 363/23 (TF), 363/26 (TF), 363/27 (TF) der Gemarkung Großberg und 419 (TF) der Gemarkung Pentling, Gemeinde Pentling.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pentling, den _____.
.....

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____ wurde am _____._____ ausgefertigt.

Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

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

3.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

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

3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO)

Als Höchstmaß werden zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Wird das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut, sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

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

Für Nebenanlagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

3.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als Hauptgebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Daneben werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg, öffentlicher Parkplatz, öffentlicher Personennahverkehr sowie öffentlicher Flurweg festgesetzt.

Deren Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.5 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenze) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
	Tag	Nacht
Feuerwehr	58	43

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB		
Sektor	Tag	Nacht
Nord	0	0
Ost	7	22
West	5	5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

3.6 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

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

3.7 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhen-niveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

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

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind in geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

3.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen straßen-seitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser als Regenrückhaltebecken zulässig.

3.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost auf den **Parzellen 1 - 9** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
II	35	30	30

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost auf den **Parzellen 10 - 21** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
III	40	35	30

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und Nord auf den **Parzellen 22 - 45** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen; die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich III. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
III	40	35	30
II	35	30	30

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; der Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze muss mindestens 7 m betragen.

3.11 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

3.12.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 5 - 9, 24 - 37 und 42 - 45 maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 - 4, 10 - 23 und 38 - 41 maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke.

3.12.2 Höhe baulicher Anlagen

Hauptgebäude:

Die Wandhöhe, gemessen ab dem hergestellten Gelände, darf

- bei SD, WD an der Talseite I + D 6,50 m, bei II 7,50 m
- bei PD, VPD an der Talseite 8,00 m und an der Bergseite 6,50 m
- bei FD an der Talseite 9,0 m und an der Bergseite 6,0 m

nicht übersteigen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Nebengebäude, Garagen:

An der Grenze errichtete Garagen und Nebengebäude dürfen eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

3.12.3 DächerHauptgebäude:

Als zulässige Dachformen werden gem. den Darstellungen in der Nutzungsschablone Sattel-, Walm-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:

- SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28°
- PD, VPD: 12° - 18°
- FD: 0° - 5°

Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer.

Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig.

Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig

Dachgauben oder -anbauten sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen:

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.

Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

3.12.4 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind in und an den Dachflächen zulässig. Sie können als dachneigungsgleiche oder auf der Dachfläche aufgelagerte Anlagen ausgeführt werden.

Das Aufständern dieser Anlagen ist unzulässig.

Gebäudeunabhängige Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 BayBO sind unzulässig.

Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

3.12.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m² Fläche zulässig.

Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig.

Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

3.13 Grünordnung

3.13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

3.13.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes wird gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB der notwendige Ausgleich auf Flächen der Gemeinde Pentling erbracht.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Interne Fläche

Es erfolgt ein interner Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 39/5 (TF), 363/13 (TF), 363/20 (TF) sowie 363/23 (TF) der Gemarkung Großberg, in einem Umfang von 1.613 m².

Ziel ist die Entwicklung einer qualitativen Ortsrandeingrünung der neuen Bauflächen Richtung Osten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände in einem Abstand von 10 m je ein Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Diese sind mit Bäumen der 2. Ordnung der Pflanzliste 3 oder mind. dreireihigen Strauchgruppen der Pflanzliste 1 zu unterpflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 0,80 – 1,00 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 – 1,20 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Richtung Osten (hin zur landwirtschaftlichen Fläche) ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Externe Fläche I

Über den Flächenpool der Gemeinde Pentling kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 11.487 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 419, Gemarkung Pentling, erbracht werden.

Ziel ist das Anpflanzen von Obstbäumen und die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Pflanzung von: Obsthochstämmen der Kreissortenliste des Landkreises Regensburg oder historische Obstsorten mit Pflanzlochvorbereitung, Pfahl und Verbisschutz

Pflanzung in zwei versetzten Reihen, Reihenabstand 15 – 23 m, Pflanzabstand in den Reihen 10-15 m.

Ansaat von: Extensivgrünland durch Einsaat einer kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasenmischung

Anlage von: punktuellen Lesesteinhaufen an den Rändern

Pflege: Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass es des Schutzes nicht mehr benötigt. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.

Die Grünfläche darf nicht umgebrochen werden. Die Flächen sind zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Dünger- und Pflanzenschutzmittel sowie Gülleausbringung sind auf den Flächen nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen.

Externe Fläche II

Es verbleibt ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich von 1.954 m². Dieser wird im weiteren Verfahren zugeordnet.

3.13.3 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	–	Berberitze
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	–	Weißdorn

Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–	Liguster*
Lonicera nigra	–	Heckenkirsche*
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus spinosa agg.	–	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere

Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

3.13.4 Sonstiges

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

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4 Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung

Alle Parzellen des Bebauungsplanes können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Parzellen 38 - 44 befinden sich an einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichenden Wendemöglichkeit.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von

Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß Art.6d1 Bay-NatSchG amtlich kartierte Flachland-Biotop ID 7038-0092-001. Es umfasst drei Laubbäume, die sich im Bereich der bestehenden Schulwende hin zur landwirtschaftlichen Fläche bzw. im Bereich der geplanten Lehrerparkplätze und Erschließungsstraße befinden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Eingriff in das bestehende Biotop vorgesehen. Es ist ein Antrag auf Teilbeseitigung des bestehenden Biotops nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu stellen.

Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Planungsfläche das Bodendenkmal „Siedlungen der Jungsteinzeit (Linearbandkeramik) und der vorgeschichtlichen Metallzeiten“ (D-3-7038-0297) vor. Für diese Flächen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art 7 DSchG hingewiesen.

Für die restlichen Flächen des Baugebietes gilt: sollten Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz der Flächenschallquelle mit den Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Jahnstraße") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzuesiedelnden Vorhaben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Hierzu werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefasste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im südöstlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Südosten hin ausgerichtet werden.

- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Erschließung

Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splitdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.

Hang- und Schichtenwasser

Detailinformationen über die Untergrundbodenbeschaffenheit sowie Grundwasserabstände liegen derzeit nicht vor. Es ist jedoch aufgrund der Lage und Topografie des Baugebietes zu erwarten, dass kein Grundwasser ansteht.

Das Planungsgebiet ist teilweise stark von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.

Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerksohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Die nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrückungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten sowie gedrosselt mit einem Notüberlauf in den neuen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße Richtung Süden einzuleiten. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

Detailinformationen über die Untergrundbodenbeschaffenheit liegen derzeit nicht vor.

Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens beim zuständigen Landratsamt einzuholen.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Schmutzwasser(entsorgung)

Die Planungsfläche wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Pentling angeschlossen. Angrenzend besteht ein Mischsystem, welches das Abwasser innerhalb eines Freispiegelkanals zur zentralen Kläranlage der Stadt Regensburg weiterleitet. An dieses Mischsystem kann angeknüpft werden.

Strom(versorgung)

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die bestehende Freistromleitung der REWAG wird im Zuge der Erschließung verkabelt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen

sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.

Trinkwasser(versorgung)

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Pentling in der Heinrichstraße, Jahnstraße sowie im Gebrachinger Weg angeschlossen werden.

Vollgeschosse

Zulässig sind Bauweisen der Art:

E + II ohne ausbaubares Dachgeschoss,

E + I + DG oder

KG + EG + I ohne ausbaubares Dachgeschoss

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.