



Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dorfbreite III“ Gem. §13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf 17.04.2023



Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
 - 1.4 Leitungsrecht
- 2 Bauweise
 - 2.1 Hauptgebäude
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung
- 6 Maßnahmen zum Artenschutz

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.2 Garagen / Carports
- 3 Aufschüttungen / Abgrabungen
- 4 Einfriedungen
- 5 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 6 Abwasser
 - 6.1 Schmutzwasser
 - 6.2 Niederschlagswasser
- 7 Verkehrsflächen
- 8 Solarenergie
- 9 Müllabfuhr

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Baustoffe
- 4 Denkmalschutz
- 5 Wasserhaushalt
- 6 Behandlung von Niederschlagswasser

- 7 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
- 8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 9 Luftreinhaltung
- 10 Regenerative Energien
- 11 Landwirtschaft
- 12 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen
- 13 Hinweise zur Bepflanzung
- 14 Hinweise zur Abfallentsorgung
- 15 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr
- 16 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Einrichtungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß):	II

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 1 WE
Doppelhaushälfte	max. 1 WE

1.4 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

2.1 Hauptgebäude

Doppelhäuser sind nur auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 und 10 zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Nebengebäude inkl. Garage ist auf max. 2 begrenzt. Die Errichtung von Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen bzw. auf der für Garagen gesondert festgesetzten überbaubaren Fläche (Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung) zulässig. Nebengebäude könne auch außerhalb den Baugrenzen errichtet werden.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Obertraubling über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinie) in der jeweils gültigen Fassung.

Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten. Der freizuhaltende Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Bei Caports ist ein Stauraum von mind. 3 m Tiefe einzuhalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² sowie Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m² Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen (s. nachfolgende Pflanzliste). Nadelgehölze sind zulässig. In den straßenseitigen Vorgärten sind Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe generell ausgeschlossen.

Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind nicht zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Abstandsflächenregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff hingewiesen.

Bäume für Privatgrundstücke (Vorschlag)		Sträucher zur Eingrünung (Vorschlag)	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornellkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sorbus aria	Mehlbeere	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa spec.	Wildrosenarten
Obstbäume als Hochstamm		Sambucus nigra	Holunder

6 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

2.1 Hauptgebäude

Gebäudeproportion	Grundsätzlich muss die Traufseite länger als die Giebelseite sein.
Stellung	Ausrichtung der Gebäudelängsseite parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen in gedeckten Farben; Holzhäuser sind zulässig.
Dachform, -neigung	E+D: SD (Satteldach): 20°- 45°, Kniestock max. 1,0 m E+1: SD (Satteldach): 20°- 35°, kein Kniestock E+1: ZD (Satteldach): 20°- 22°, kein Kniestock E+1: WD (Walmdach): 20°- 22°, kein Kniestock E+1: PDv (versetztes Pultdach): 20°- 35°, kein Kniestock PD (Pultdach): 7°- 18°, kein Kniestock E+1+D: SD (Satteldach) 25°- 40°, Kniestock max. 0,25 m
Dachdeckung	Dachziegel oder Dachsteine in naturroter (ziegelroter) und grauer Farbe, Pultdach ist auch begrünt möglich.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,35 m Traufe: max. 0,50 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig; sie sind als Stehgauben mit Satteldach oder Schleppgaube mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,30 m ² auszubilden. Die Summe ihrer Breitenmasse darf nicht mehr als ein Drittel der Trauf- länge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonnenkollektoren/

Photovoltaikanlagen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Anlage zulässig

Wandhöhen

E+D: max. 4,00 m

E+1: max. 6,10 m

Bei Flachdächern max. 6,20 m bis OK Attika.

E+1+D: max. 6,30 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika. Bei Pultdächern gilt die max. Wandhöhe an der Traufseite.

Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage

Die Höhe der Rohfußbodenoberkante (RFOK) im EG des Wohngebäudes darf bei den Parzellen 1 - 5 max. 25,0 cm über dem bestehenden Geländepunkt mittig zu nord-westlichen Außenwand des Gebäudes, und bei den Parzellen 6 - 10 max. 35,0 cm über dem bestehenden Geländepunkt mittig zur nord-westlichen Außenwand des Gebäudes liegen. Bei Doppelhaushälften gilt die Mitte des gesamten Doppelhauses.

Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf OK Straße und FOK anzugeben.

Anpassungsgebot

Doppelhaushälften sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Doppelhaushälften anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

2.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Garagen anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

Dachform, -neigung

Satteldach, Pultdach (Traufseite zur Straße), Flachdach

Flachdach und Pultdächer sind auch begrünt möglich.

Wandhöhe

max. 3,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika.

Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage Die Rohfußbodenoberkante der Garagen (RFOK) darf max. 0,20 m über der anstehenden Fahrbahnhöhe in der Mitte der Zufahrt liegen.

Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben

3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Entlang von Grundstücksgrenzen sind bei gegenseitigem Einvernehmen Geländeangleichungen möglich.

Terrassierungen aus Trockenmauern oder Böschungen sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; Mauern sind hier nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

4 Einfriedungen

An der Straße:

Einfriedungen werden bis zu einer max. Zaunhöhe von 1,20 m zugelassen. Zugelassen werden Einfriedungen aus Metall und Holz. Gabionen und Zäune aus Kunststoff sind unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun oder Zaun mit Doppelgitterstäben in grauer oder grüner Farbe sind zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Kein Sockel zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

6 Abwasser

6.1 Schmutzwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Abwasserzweckverbands Pfattertal. Das Schmutzwasser des Plangebiets wird über Freispiegelkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich der Erschließungsstraße Industriestraße abgeleitet.

6.2 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen der privaten Grundstücke auf den jeweiligen

Grundstücken in Rückhaltezysternen (Parzelle 1-4 und 7-10: Kombizisternen mit mind. 6 m³ Retentionsraum bei einem Drosselablauf von 0,5 l/s, Parzelle 5-6: Kombizisternen mit mind. 8 m³ Retentionsraum bei einem Drosselablauf von 0,6 l/s) zurückzuhalten und verzögert abzugeben.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Die Zisternen müssen mindestens auf ein Niederschlagswasserereignis mit 10-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen.

Die privaten Rückhaltezysternen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sowie Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster oder Rasenpflaster.

7 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, die Ausdehnung befestigter Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die Höhenkoten der Straßenachsen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

8 Solarenergie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 Müllabfuhr

Für die Parzellen 1 bis 10 ist an der Einmündung der privaten Stichstraße in die Industriestraße bei Parzelle 1 ein Müllbehälter-Standplatz einzurichten.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

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

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

3 Baustoffe

Es sollten möglichst nur umweltschonende Bau- und Dämmstoffe wie Holz und andere alternative Materialien mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

4 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich in der Umgebung des Plangebiets Bodendenkmäler. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem Erlaubnisverfahren der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam und sorgfältig umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich zu reduzieren.

Es wird empfohlen das anfallende Regenwasser in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln.

Der Bodenversiegelungsgrad auf der Bauparzelle soll minimiert werden. Eventuell anfallendes Grundwasser darf nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf den Baugebietsflächen soll auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustiere verzichtet werden.

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

6 Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzung des Niederschlagswassers z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung möglich und ausdrücklich erwünscht ist. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Trotz eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit wird empfohlen, bei den privaten Retentionszisternen, die wenn auch nur eingeschränkt vorhandene Versickerungsmöglichkeit z.B. durch Retentionszisternen mit anschließender Versickerung zu nutzen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre unter Umständen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vor- genannten Materialien bei Dacheindeckungen weitestgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Auswertungen von wissenschaftlichen Untersuchungen (Material-Band Nr. 75 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft „Dezentrale Versickerung – Niederschlagswasser von Metalldächern“ – Ausgabe August 1998) bestätigen eine hohe und langanhaltende Lösbarkeit von Kupferionen durch sauren Niederschlag. Die Kupferbelastung würde bei der vorgesehenen Versickerung zu einer erheblichen Bodenverunreinigung führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

7 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr. Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62-63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

9 Luftreinhaltung

Zur Luftreinhaltung sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude durch energiesparendes Bauen besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

10 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Die Nutzung von Erdwärmesondenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

11 Landwirtschaft

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

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

12 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

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.

13 Hinweise zur Bepflanzung

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen. Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von

Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) hingewiesen.

14 Hinweise zur Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Siedlungsstraße mit zulässigen Wendemöglichkeiten im Baugebiet erst nach ausreichender baulicher Fertigstellung mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollten einzelne Parzellen vorübergehend nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Restmüll- und Papiertonnen, Sperrmüll, Altreifen usw. an geeigneten, zulässigen Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

15 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

16 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie Rückenstützen für Bordsteine sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.