

# 2. Änderung des verbindlichen Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Markstein - Südwest“

### Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B, C)



#### Markt Schierling

1. Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1

84069 Schierling

#### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 17.10.2023

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 MU1 - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels, mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der Ziff. 1.1.4 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes geführt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1.2 MU2 - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels, mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der Ziff. 1.1.4 Nahversorgungs- und zentrenrelevante

Randsortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes geführt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.1.3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und im baulichen Zusammenhang stehen.  
Es wird eine maximale Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.
- Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Eigenständige Betriebe für Wärme- und/oder Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen und/oder tierischen Abfallprodukten bzw. Exkrememente
- Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels, mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der Ziff. 1.1.4 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes geführt werden.
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### **1.1.4 Sortimentslisten**

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Backwaren
- Drogerieartikel
- Feinkost, internationale Spezialitäten
- Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
- Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
- Getränke
- Käse
- Lebensmittel allgemein (Trockensortiment)
- Obst, Gemüse und Kartoffel

- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
- Pharmazeutische Produkte
- Reformwaren, Naturkost
- Sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiserie, Kräuter)
- Süßwaren
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Wein, Sekt und Spirituosen

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Babyartikel und Kinderwagen
- Bücher und Fachzeitschriften
- Damenbekleidung und Bekleidungszubehör
- Foto und optische Erzeugnisse
- Haushaltsgegenstände
- Heimtextilien und Haustextilien
- Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Hörgeräte
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Modellbau
- Sportartikel
- Tabak- und Rauchwaren
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO**

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und Baumassenzahlen (BMZ) als Höchstmaße zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 75 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

### **1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

#### **MU:**

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich dürfen die unter Satz 1 genannten Vollgeschosse für ein oberstes eingerücktes Staffelgeschoss überschritten werden. Die Fläche des eingerückten Geschosses darf

maximal 65 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Dabei ist das eingeurückte Geschoss jeweils mind. 2 m von der Außenfassade des Hauptbaukörpers einzurücken, abweichend davon darf eine maximale Länge von 10 m direkt an der Außenwand des Hauptbaukörpers verlaufen.

Im **GE** sind keine maximalen Vollgeschosse festgesetzt.

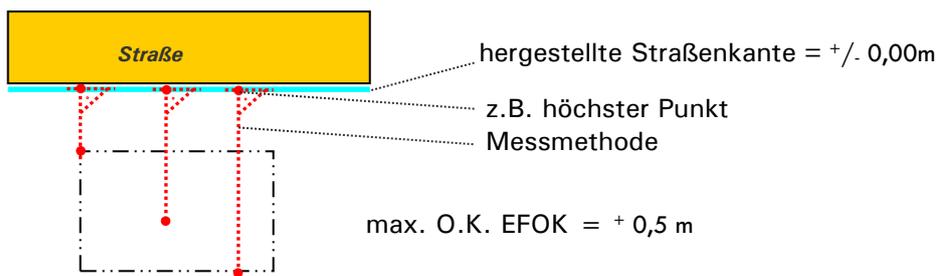
Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

### 1.3 Höhenlage (§9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

#### MU und GE

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK<sub>(max.)</sub>) beträgt für den Bereich des Urbanen Gebietes und des Gewerbegebietes maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante) Markstein. Dieses wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke. (vgl. folgende Systemskizze)



### 1.4 Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

#### 1.4.1 Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude

- im **GE**

Sattel/Walmdach, (Versetztes) Pultdach mit Dachneigungen von 10° bis 28°

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH<sub>(max.)</sub>) von **9 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern **beträgt 9 m**. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK<sub>(max.)</sub>) bis zum oberen Dachabschluss (Attika).

### 1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut

werden. Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäude oder Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## **1.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

### **1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

## **1.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO**

### **1.7.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper im **GE** zulässig.

Für das MU werden keine Dachformen – und neigungen festgesetzt.

Dächer zwischen 0 Grad und 10 Grad sind nur mit mind. 50% der Dachfläche mit technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung zulässig oder alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig, mit mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB).

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot - rotbraun aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch in abweichender Dachform zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Es sind Dachgauben nur als stehende Formate von max. 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig (Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 2,50 m, bei Doppelhäusern von der gemeinsamen Grenze: mind. 1,25 m Gaubenabstand untereinander: mind. 1,5 x Gaubenbreite).

Zwerggiebel sind nur bei Satteldächern zulässig. Deren Breite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist min. 1,20 m unter dem Hauptfirst vorzusehen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nur neigungsgleich über der Dachfläche zulässig.

### **1.7.2 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentlichen Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

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

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen sind nur als Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe ab fertiger Straßenoberkante zulässig.

### **1.7.3 Einfriedungen**

#### **MU**

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen.

Mauersockel bis 0,3 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante sind nur bei hängigem Gelände zugelassen. Die Gesamthöhe der zulässigen Einfriedung beträgt dann 1,2 m über natürlichem Gelände.

Eine Einfriedung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

#### **GE**

Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Eine Befreiung hiervon kann durch die Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden, sofern dies zur Sicherung des Geländes notwendig ist.

In den übrigen Bereichen gelten die Vorschriften der BayBO.

Eine Einfriedung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

### **1.7.4 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen.

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

Zugelassen sind auch begrünte Flachdächer.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Stellplätze sind auch als überdachte Carports zulässig.

### **1.7.5 Werbeanlagen**

#### **MU**

- Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und nur bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberfläche (EFOK<sub>(max.)</sub>) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht und bewegliche Reklame unzulässig.

#### **GE**

- Werbeanlagen sind nur an der Fassade unterhalb der Traufe bzw. Attikalinien, als Pylone oder Fahnen zulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.
- Pylone sind nur bis zur maximal zulässigen Höhe von 3 m zulässig.
- Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht und bewegliche Reklame unzulässig.

- Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Leierndorfer Straße entstehen.

## **1.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.8.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasser-durchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Was-serdurchlässigkeit.

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

### **1.8.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)**

#### **MU**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 350<sup>o</sup>m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und zu unterhalten.

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

#### **GE**

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt 10 % der gesamten Fläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

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

Pro 10 oberirdischen PKW – Stellplatz ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Pflanzenliste 2 oder 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 als Gruppe zu pflanzen.

### 1.8.3 Pflanzenlisten

#### 1.8.3.1 Pflanzenliste 1: Bäume, Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm:

Mindestpflanzqualität: StU mind. 18/20 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### 1.8.3.2 Pflanzenliste 2: Bäume

Mindestpflanzqualität: StU mind. 16/18 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### 1.8.3.3 Pflanzenliste 3: Sträucher:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### **1.8.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schierling wird hingewiesen. Die nachweispflichtigen Stellplätze sind in der Satzung geregelt.

### Wasserwirtschaft

Starkniederschläge: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.

Altlasten: Sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

### Niederschlagswasser:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. 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. Für nicht erlaubnissfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Grundwasser: 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.

Hang-/Schichtwasser: Aufgrund der Lage kann je nach örtlichen Bodenverhältnissen im Planungsbereich Hang-/Schichtwasser auftreten. Es werden zur Erkundung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse Untersuchungen empfohlen, um ggf. entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässungen treffen zu können. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu berücksichtigen.

Geothermische Anlagen: Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

### Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachters empfohlen.

### Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf

die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,, (All-MBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

### **Wassergefährdende Stoffe**

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

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Das Planungsgebiet liegt benachbart zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

### **Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf allen Parzellen im Wohngebiet um 1 – 4 dB(A) überschritten wird. Deshalb sollten alle Schlafräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen West- und Südfassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFey} - 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

### **Müllentsorgung**

Die Zufahrts- als auch die Ringstraße können mit Entsorgungsfahrzeugen des zuständigen Versorgungsunternehmens befahren werden. Dort müssen die Abfallbehältnisse, Sperrmüll, Altreifen usw. dann an geeigneten Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgasen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss gem. § 14 ff Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 17 Abs. 7 AWS).

### **Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### **Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung Vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig,

mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: PT112, Bajuwarenstr. 4 in 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747.

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: [planauskunft.sued@telekom.de](mailto:planauskunft.sued@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wiederaufgebrochen werden müssen.

**WICHTIG:**

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

### **Umwelteinflüsse/Landwirtschaft**

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden 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.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.