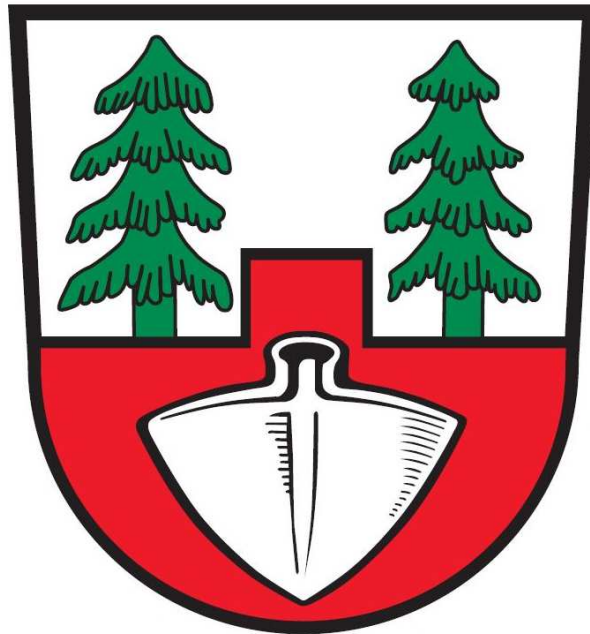


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BERNHARDSWALD
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„WA Hauzendorf-Nord“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 09.02.2022
Entwurfsfassung:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	10
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	10
4.4	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	10
4.5	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
4.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
4.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	11
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
4.10	Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	12
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.12	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.12.1	Boden- und Gewässerschutz	14
4.12.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	14
4.12.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	14
4.12.4	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	14
4.12.5	Pflanzlisten.....	14
4.12.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Gemeinde Bernhardswald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**WA Hauzendorf-Nord**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst das Flurstück Nr. 31 (TF) und 122/2 (TF) der Gemarkung Hauzendorf, Gemeinde Bernhardswald.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

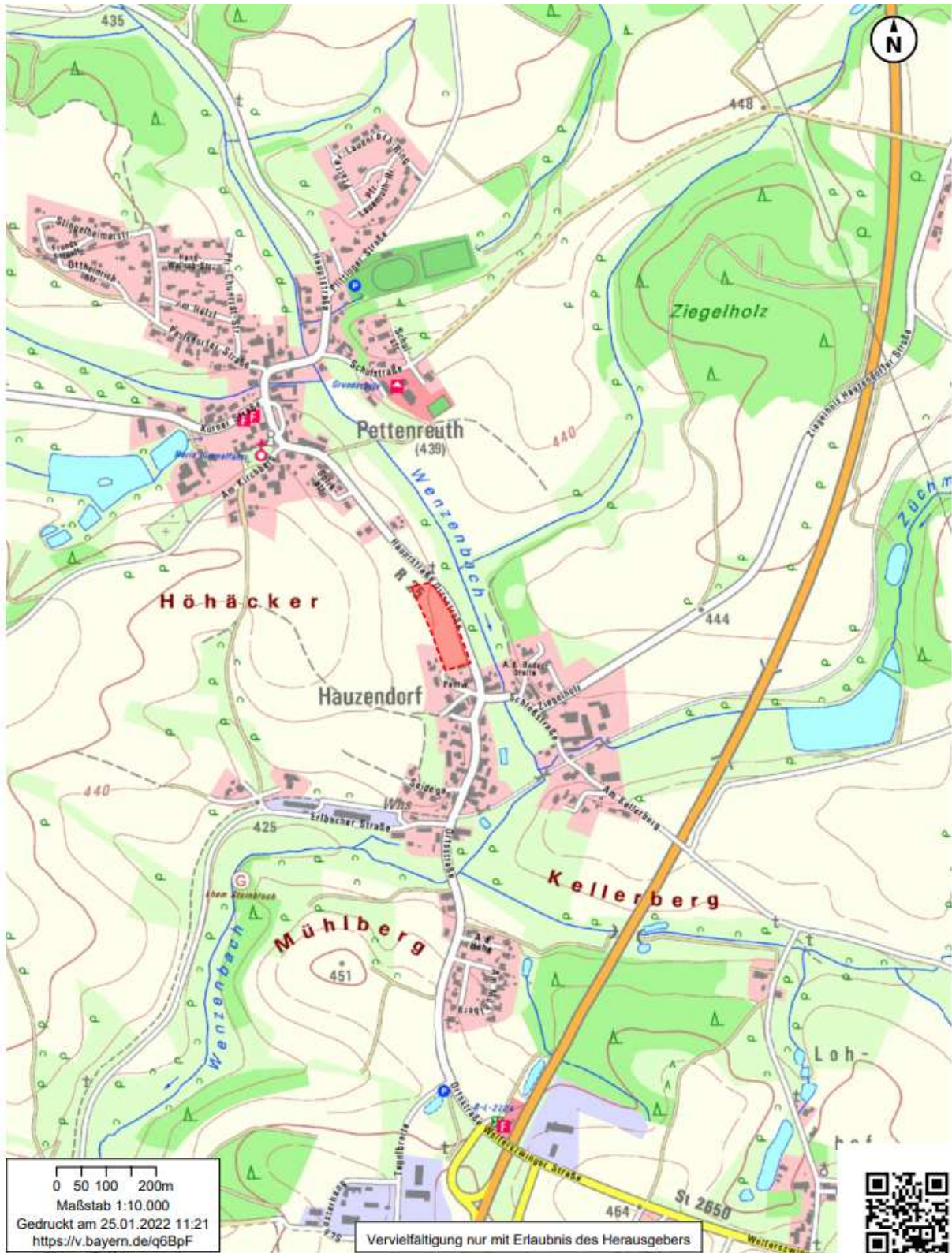
Inkrafttreten

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

Gemeinde Bernhardswald, den _____.

.....
Erster Bürgermeister Florian Obermeier

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

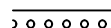


6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Geh- und Radweg)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2 Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



amtlich kartiertes Biotop

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
825m²

Parzellenummer und -größe

4 Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

Die Festsetzungen unter Ziff. 4.2.4 weichen hiervon ab.

4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 1 Wohnungen zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

Terrassen und Nebenanlagen werden auf jeweils max. 20 m² Grundfläche beschränkt.

4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Höhenlage ist in der Planzeichnung festgesetzt (*folgt im weiteren Verfahren*).

Daneben ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Geh- und Radweg“ festgesetzt.

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

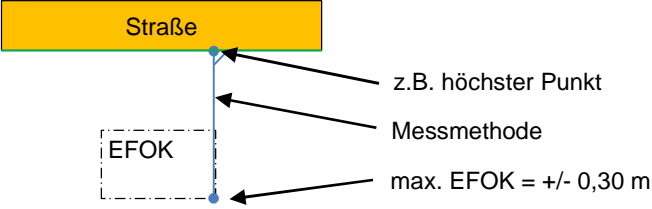
Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.10 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Die einschlägigen Regelungen und Vorschriften sind zu beachten.

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

<p>Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude</p>	<p>Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem bestehenden Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Skizze:</p> 
<p>Dächer Hauptgebäude:</p>	<p>Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau</p> <p>Dachgauben: zulässig nur bei 32° Dachneigung, bis 1,50 m² Ansichtsfläche und 3,00 m Mindestabstand vom Ortgang, nur Satteldachgauben</p> <p>Bei Einzelhäusern sind max. zwei Dachgauben je Dachseite zulässig. Bei Doppelhaushälften ist max. 1 Dachgaube je Dachseite zulässig.</p> <p>Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende in Dachneigung, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
<p>Garagen, Nebengebäude</p>	<p>Für Grenzgaragen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte EFOK.</p> <p>Für sonstige Garagen gelten die Regelungen der BayBO.</p> <p>Dachform und -material darf vom Hauptgebäude abweichen.</p> <p>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.</p> <p>Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbarbauende in Dachneigung, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
<p>Stellplätze:</p>	<p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p>

	<p>Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.</p> <p>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 (wasserdurchlässig) zu befestigen.</p> <p>Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmege- win- nung sind zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.</p> <p>Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsflächen anzupassen.</p> <p>Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p> <p>Stützwände sind mit einer Höhe von max. 0,75 m Höhe zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p>
Einfriedungen:	<p>Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Sockel sind nicht zulässig.</p> <p>Zäune aus Maschendraht sind nicht zulässig.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.</p> <p>Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.</p>
Beleuchtung	<p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p>

4.12

4.13 Grünordnerische Festsetzungen

4.13.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.13.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. 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 1 oder 2 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.

4.13.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem großen bis mittelgroßen Baum oder zwei Kleinbäumen der Pflanzliste 1 zu überstellen sind.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der nächst aufgeführten Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.13.4 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Kreisstraße R25 sind große bis mittelgroße Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

4.13.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstamm bäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten

Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Catalpa bignonioides	–	Trompetenbaum

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Zwetschgen

Hauszwetschge

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Kirschen

Sauerkirsche, Süßkirsche

4.13.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. 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.
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. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.
Brandschutz	Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. 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.
Denkmalschutz	Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Hang- und Schichtenwasser	Aufgrund der Nähe zum Wenzelbach ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Das Plangebiet ist von Westen nach Osten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

	<p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>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 Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Kreisstraße R25	<p>Grundsätzlich sind an Kreisstraßen die Regelungen des Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.</p> <p>Die Fahrgeschwindigkeit ist im Bereich der Planungsfläche auf 70 km/h reduziert.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landkreis Regensburg, SG Kreisstraßen, kann durch die Verbreiterung des bestehenden Gehweges zu einem Geh- und Radweg sowie einer Allee-Pflanzung von der Bauverbots- und Baubeschränkungszone abgesehen werden.</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf der Kreisstraße R25 finden laut aktuellen Angaben der letzten Straßenverkehrszählung des BAYSIS „durchschnittliche“ Verkehrsbewegungen statt. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Den umliegenden Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln - Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr. <p>Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in geeigneten Anlagen (Rigolen, Sickerschächte) versickert.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>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.</p> <p>Es wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten</p>

	<p>von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuastern.</p>
Solarfestsetzung	<p><u>Beispiel 1:</u> Auf einer Parzelle im Baugebiet befindet sich ein Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m². Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80 m². Die Solarmindestfläche von 80 m² beträgt dann 40 m² (50 % von 80 m²).</p> <p><u>Beispiel 2:</u> Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich zwei Gebäude. Die Solarmindestfläche kann in einem solchen Fall auch auf einer zusammenhängenden Dachfläche eines einzelnen Gebäudes installiert werden.</p>
Strom(versorgung)	<p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>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 in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Ver-

	sorger 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 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die §§ 62-63 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Wassersensibler Bereich	<p>Aufgrund der Nähe zum Wenzenbach im Osten grenzt ein wassersensibler Bereich an.</p> <p>Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • den über die Ufer tretenden Wenzenbach und seiner Nebengewässer wie z. B. den Zuchmühlbach, • zeitweisen hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder • zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p> <p>Überschwemmungsflächen sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz zu erhalten.</p> <p>Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg liegen für die Gemeinde Bernhardswald ermittelte, aber noch nicht festgesetzte Überschwemmungsflächen am Wenzenbach lediglich für den Abschnitt zwischen Bernhardswald und der Gemeinde Wenzenbach vor.</p>
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.