

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald

Baugebiet „Hofenstetten“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Nach § 13 b BauGB

Änderungen/Ergänzungen:

- Im Quartier B werden ebenfalls eingeschossige Anbauten, wie im Quartier C, zugelassen. (Punkt 9 6. Und 14 4.)
- Stabgitterzäune werden ausgeschlossen (Punkt 16 Einfriedungen)
- Abgrabungen werden nur bis 0,50 m zugelassen (Punkt 11 Aufschüttungen und Abgrabungen)
- Hinweise Wasserwirtschaft zu wassersensiblen Bereich und Grundwasserstand (Punkt 6 Hinweise)
- Ergänzung mittlerer jährlich höchster Grundwasserstand (Punkt 19 Entwässerung)
- Konkretisierung Einhaltung TrinkwV bei Brauchwassernutzung (Punkt 9 Hinweise)
- Ergänzung Wiederverwendung Bodenaushubmaterial Hinweis Punkt 4
- Ergänzung Versickerung über die belebte Oberbodenzone (Punkt 19 Entwässerung)
- Ergänzung gültige Vorschriften Punkt 18

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung.....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen Nutzung	3
5	Maß der baulichen Nutzung.....	3
6	Bauweise	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
8	Garagen/Stellplätze	4
9	Höhe baulicher Anlagen.....	5
10	Abstandsflächen.....	5
11	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
12	Freileitungen	6
13	Werbeanlagen.....	6
14	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	6
15	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
16	Einfriedungen	7
17	Grünordnerische Festsetzungen	7
18	Bodendenkmal	10
19	Entwässerung	10
20	Versiegelung	11
21	Inkrafttreten	12
	Hinweise.....	14

1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Baugebiet „Hofenstetten“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Art. 2 vom 14.06.2021.
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 09. März 2021 geändert worden ist.

als Satzung aufgestellt.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Baugebiet „Hofenstetten“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und der Begründung (C)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom in der Fassung vom dargestellt.

4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Nicht zulässig sind die gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte

ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

- (2) Zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl sind die Regeln der BauNVO anzuwenden.
- (3) Im Quartier A (Parzellen 8-11) ist je Parzelle max. ein Einzelhaus mit max. einer Wohneinheit zulässig.
- (4) Im Quartier B (Parzellen 5-7) ist je Parzelle max. ein Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- (5) Im Quartier C (Parzellen 1-4) ist je Parzelle max. ein Einzelhaus mit max. drei Wohneinheiten zulässig.

6 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8 Garagen/Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden.
- (2) Im Quartier A und B werden je Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt.
- (3) Im Quartier C werden je Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt

9 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.
- (4) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0,30 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte der Zufahrtsseite festgelegt.
- (5) Im Quartier A sind Einzelhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m zulässig.
- (6) Im Quartier B und C sind Einzelhäuser mit einer Wandhöhe bis max. 6,50 m zulässig. Die eingeschossigen Anbauten im Quartier **B und C** sind mit einer max. Wandhöhe von 4,0 m zulässig.
- (7) Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe von 3,00 m. Hier müssen jedoch die Abstandsflächenvorschriften nach der BayBo beachtet werden.
- (8) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermassen.

10 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO.
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen ~~und Abgrabungen~~ sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über ~~bzw.~~ ~~unter~~ dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. ~~Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.~~ Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von mind. 0,60 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten, davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

12 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

14 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 6 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Bei Garagen sind Flachdächer auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.
- (3) Fassaden
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.
- (4) Im Quartier **B und C** sind eingeschossige Anbauten bis max. 40 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, nach Außenmaßen bemessen, zulässig. Eingeschossige Anbauten sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden möglich. Der

Anbau ist entweder mit einer Dachterrasse oder einer Dachbegrünung zu versehen. Im Quartier A und B sind Anbauten nicht zulässig.

15 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.
- (2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt sind diese max. 0,80 m hoch zulässig.

16 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, ~~Stabgitterzäune aus Metall~~, Hanichelzäune bis 1,00 m Höhe sowie Hecken zulässig. Zwischen den Grundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune, ~~Stabgitterzäune~~, Hanichelzäune, Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig. Die Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel zulässig.

17 Grünordnerische Festsetzungen

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) zu ergreifen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

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 nach zu pflanzen. Dabei muss der erste Baum der gepflanzt wird, ein Obstbaum sein.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme herzustellen.

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

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten. Die Rasenflächen in den öffentlichen Grünflächen und dem Straßenbegleitgrün sind als Extensivgrün durch entsprechend angepasste Mahd mit Entfernung des Mähgutes so zu pflegen, dass der Blütenreichtum (Insektennahrungsfläche) gefördert wird.

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 250m² Grundstücksfläche erfolgen (Pflanzarten siehe Gehölzliste). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, standortheimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rubus caesius	Kratzbeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rosa canina	Hunds-Rose		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* schwach giftig	gemäß 'Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen' Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003
(*) wenig giftig	(bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, <u>nicht</u> Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in 'Der von Ehren Katalog'

Vermeidungsmaßnahmen - Schutz der heimischen Insektenwelt

1 V: Bauarbeiten für öffentliche Infrastrukturen (Straßen, Wege, Plätze) werden bei Tageslicht durchgeführt; auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden wird verzichtet (Insektenschutz etc.).

2 V: Aus Gründen des Artenschutzes werden künstliche Leuchtmittel öffentlicher Infrastrukturen für nachaktive Tiere so bemessen und ausgeführt, dass möglichst wenig Tiere angelockt werden. Die Lichtkegel der Leuchten werden nach unten, nicht in die freie Landschaft oder im Nachthimmel gerichtet. Es werden geschlossene Leuchtkörper, wie zum Beispiel LED- oder Natriumhoch-/dampfdruck-Lampen, verwandt; kurzwelliges Licht mit geringen Anteilen an Wellenlängen von unter 800 nm wird gemieden. Es sind energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichtfarbe (Farbtemperatur höchstens 2.400 Kelvin) einzusetzen.

Gestaltungsmaßnahme - Anlage einer Streuobstwiese

Zur Gestaltung des Baugebiets erfolgt auf einer Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese.

In der freien Landschaft ist gebietseigenes Material für Ansaaten und Pflanzungen zu verwenden (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Im Bauleitplanungsverfahren ist gebiets-eigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“, dass dem Produktionsraum 5 „Südost- und Ostdeutsches Bergland“ entspricht, soweit

erhältlich, zu beziehen. Gebietseigene (Laub-)Gehölze sind aus dem Vorkommens-Gebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu beziehen. Die Erzeugergemeinschaft autochthoner Gehölze in Bayern bietet beispielsweise derartige Gehölzmaterial an.

18 Bodendenkmal

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6639-0180 – Siedlungen vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vor Erschließungsbeginn ist das Plangebiet im Bereich des vermuteten Bodendenkmals archäologisch zu untersuchen.

19 Entwässerung

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Baugebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke Parzelle 1-4 soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 55(2) möglichst auf dem eigenen Grundstück versickert oder verwendet werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, darf das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der Parzellen 5-11 ist schadlos über den südlich gelegenen Brennergraben abzuleiten. Die TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) ist dabei zu beachten. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist hier nicht zulässig.

Der Einbau von einer Regenwasserzisterne wird für jedes Grundstück vorgeschrieben. Es ist pro 100 m² überbaute Grundstücksfläche ein Speichervolumen mit mindestens 2m³ zur Regenwassernutzung herzustellen.

Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken Parzelle 1-4 nicht möglich sein, ist zu diesem Speichervolumen zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2m³ pro Retentionszisterne vorzusehen.

Der Überlauf der Zisternen darf dann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren **jährlich höchsten** Grundwasserstand (MHGW) mindestens einen Meter betragen. **Die Versickerung muss breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.**

20 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:

Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste
über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung,
ungebundene Decken, Rasengitterplatten,
versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

21 Inkrafttreten

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Neunburg vorm Wald hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am bis stattgefunden.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am bis stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Neunburg vorm Wald hat die Aufstellung gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom als Satzung beschlossen.

Neunburg vorm Wald, den

Martin Birner
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neunburg vorm Wald, den

Martin Birner
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt am in Kraft.

Neunburg vorm Wald, den

Martin Birner
1. Bürgermeister

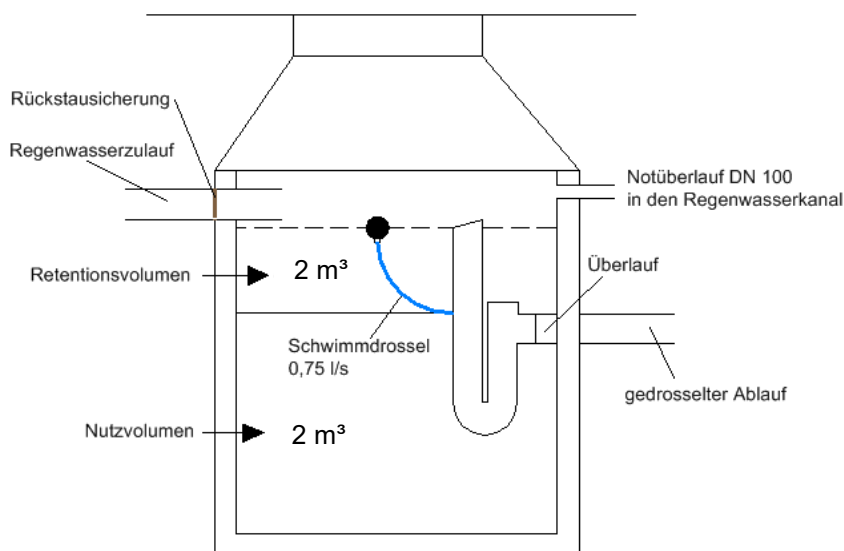
Hinweise

1. Auf die Broschüre „Gesundheitsbewusstes Bauen und Wohnen“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird verwiesen. Die Publikation steht kostenfrei zur Verfügung und ist als Druckversion oder barrierefreies pdf unter folgendem Link www.bestellen.bayern.de in der Rubrik „Wohnen, Bau und Verkehr“ erhältlich.
2. **Belange des vorsorgenden Bodenschutzes Oberboden**
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
3. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

4. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet **durch Umlagerung und Wiederverwendung** eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit von Veränderungen der Oberflächenformen. **(Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.)**
5. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird insbesondere aufgrund der örtlichen Hanglage nachdrücklich hingewiesen.
6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
Die betroffenen Flurstücke befinden sich vollständig in einem wassersensiblen Bereich in dem mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von maximal 3 m bezeichnet. Im Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits innerhalb des ersten Meters mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder einem Verzicht auf die Unterkellerung können Schäden vermieden werden. Sind im Rahmen der Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

7. Es wird dringend empfohlen, Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden als begrünte Dächer auszuführen.
Ebenso sollen versickerungsfähige Beläge für die Außenanlagen herangezogen werden.
8. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
9. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.



Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Brauchwassernutzung z.B. Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist

werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein. Bei der ausschließlichen Brauchwassernutzung muss die TrinkwV nur dahingehend eingehalten werden, dass die strikte Trennung vom Trinkwasserleitungssystem gewährleistet sein muss.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

10. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

11. Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Bestand sichergestellt. Im Geltungsbereich werden Unterflurhydranten bzw. Oberflurhydranten angeordnet. Die genaue Anzahl und Standorte werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

12. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

13. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten

umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

14. Beleuchtung

Zum Schutz der freien Landschaft vor beeinträchtigenden Lichtimmissionen ist eine möglichst energie- und umwelteffiziente Beleuchtung zu wählen. Es sind LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von max. 2500/2800 Kelvin und einem geringen Blauanteil zu verwenden, die nachtaktiven Tiere wenig anziehen. Die Lichtpunkte der Leuchtmittel sind möglichst niedrig zu wählen. Eine Abstrahlung nach oben Richtung freier Himmel und in die umgebende unbebaute Landschaft ist bei der Einstellung der Lichtpunkte der Leuchtkörper zu vermeiden. Lampen mit geschlossenen Gehäusen, die ein Einfliegen von Insekten verhindern, sind vorrangig zu verwenden

15. Auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen. Darin sind hilfreiche Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Wärmepumpen enthalten. Bei der Planung von Luftwärmepumpen sollte diese beachtet werden.

16. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.

17. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.

18. Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22:
„Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.

- Auf die einschlägigen Regelwerke der DWA wird verwiesen u.a. DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)
- Merkblätter des LfU - bayerischen Landesamt für Umwelt
Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.
- Broschüre „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf