

Bebauungsplan
“WA Rosenhof Ost III“
OT Rosenhof

Flurnr. 488 Gemarkung Mintraching
Flurnr. 254/1 und 258 Gemarkung Rosenhof

Gemeinde Mintraching



Fassung vom 06.08.2020

TEIL B

zusätzliche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

Zusätzliche textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

1 **Aufschüttungen, Abgrabungen, Sockel**

Durch die notwendigen Gefälle der Niederschlagswasserentsorgung des öffentlichen Straßenraums und durch die Anschlüsse an die Bestandsbebauung sind Aufschüttungen im Straßenraum der Erschließungsstraßen notwendig. Die Baugrundstücke sind auf dieses Niveau anzugleichen, die Auffüllung innerhalb eines Quartiers geradlinig auszuführen, Auffüllungen im Bereich der Grundstücksgrenzen über Straßenniveau hinaus sind unzulässig. Für die Baugrundstücke wird daher eine neue Geländeoberfläche definiert, die maßgeblich für die Bemessung der Wandhöhen und der damit verbundenen Abstandsflächen ist.

Stützmauern über 0,5 m sind unzulässig.

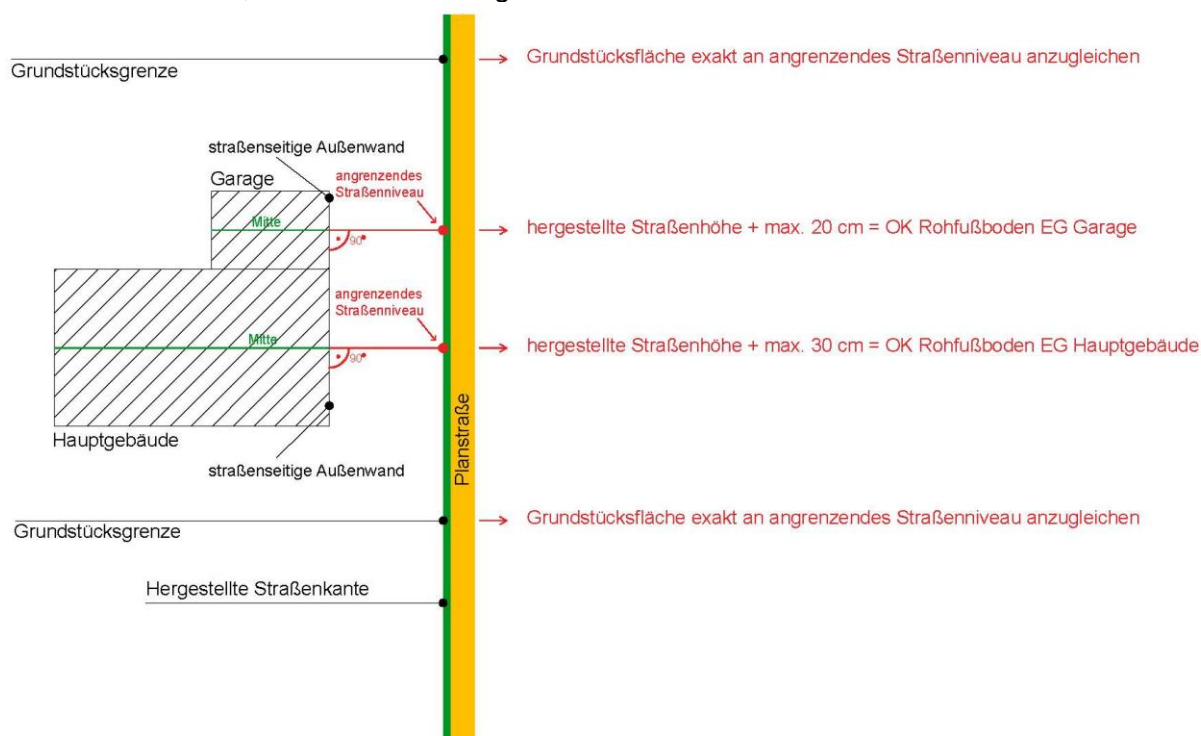


Bild 01: Höhenermittlung von Baugrundstücken

Innerhalb des Baugebietes sind ein Sockel von max. 0,30 Metern über Straßenniveau für Hauptgebäude und ein Sockel von max. 0,20 m über Straßenniveau für Nebengebäude und Garagen zulässig, die Sockelhöhe ist in die Wandhöhe mit einzurechnen. Die Sockelhöhe ist definiert als Abstand von Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes (OK Roh EG) bzw. der Garage zur neu definierten Geländeoberfläche.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Je Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

3 Gestaltung

3.1 Dächer

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit zulässig. Engobierte bzw. glasierte Dachsteine oder -ziegel sind aufgrund ihrer hochglänzenden Oberflächeneffekte unzulässig.

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpaneelen zulässig. Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,80 m zulässig.

Dachausbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Bautyp A zulässig. Als Dachausbauten sind Satteldachgauben mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgauben mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche.

Satteldachgauben müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 2,50 m haben, der lichte Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel sind mit Satteldach in analoger Neigung zum Hauptdach bis zu einer Breite von 40 % der Hauslänge zulässig. Die Höhe der Zwerchgiebel ist auf 1,0 m unter dem Dachfirst, an den sie angrenzen, beschränkt.

3.2 Fassaden / Anbauten

Die Fassaden von Anbauten können in Putz, Holz oder Holzwerkstoffplatten ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig. Fassaden von Anbauten können auch in matten Metallblechen ausgeführt werden.

Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker und dergleichen.

Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 60 % der Wandseite des Hauptbaukörpers, an der der Anbau errichtet wird, festgesetzt.

Anbauten können mit Pultdach mit einer Neigung von 3° - 10° oder mit Satteldach mit einer Neigung von 20° +/- 4 ° errichtet werden. Ebenso zulässig sind Dachterrassen oder begrünte Flachdächer.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind Grautöne bis Anthrazit, Solarzellen oder Metalldeckungen zulässig. Engobierte bzw. glasierte Dachsteine oder -ziegel sind aufgrund ihrer hochglänzenden Oberflächeneffekte unzulässig.

3.3 Garagen / Nebengebäude/Stauraum

Bei Doppelhaushälften besteht eine Anpassungspflicht von Haupthaus und Garage.

Die Garagen der Parzellen 1 bis 24 sind als Grenzgaragen an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Der auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenze für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Ca) zu errichtende Stauraum beträgt mindestens fünf Meter, für die Grundstücke 25, 32 und 33 beträgt er mindestens drei Meter.

Die im Plan dargestellten Zu- und Ausfahrten sind verbindlich.

Der Bebauungsplan nimmt die „Satzung für Stellplätze und Garagen der Gemeinde Mintraching“ auf. Es ist jeweils die Satzung der Gemeinde Mintraching einzuhalten, welche beim Bauantrag die aktuell gültige ist.

3.4 Keller

Da laut Bodengutachten (siehe Anlage) in Extremsituationen (Starkregenereignisse und Wassereintritte) von einem höchsten Grundwasserstand von 1,50 m unter Gelände ausgegangen werden kann, sollten Keller in einer undurchlässigen Bauweise gebaut werden (z. B. weiße Wannen). Bei maximalem Grundwasserstand sollte die Auftriebsicherheit gewährleistet werden. Es wird auf die DIN 18195 hingewiesen.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge müssen Gebäudeöffnungen (wie Kellerfenster oder Kellerabgänge) gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden. So können Kellerfenster druckwasserdicht ausgeführt werden oder mit Schächten vor eindringendem Oberflächenwasser geschützt werden, in dem die Schachtoberkante mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über das Gelände ausgeführt wird. Die Oberkante von Kellerabgängen soll ebenfalls mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Gelände ausgeführt werden.

3.5 **Einfriedungen**

Für Einfriedungen gilt die „Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen“ der Gemeinde Mintraching. Es ist jeweils die Satzung der Gemeinde Mintraching einzuhalten, welche beim Bauantrag die aktuell gültige ist.

3.6 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden zulässig.

Die Höhenlage von Werbeanlagen ist auf das Erdgeschoss beschränkt und darf eine Größe von 0,25 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

3.7 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen.

3.8 **Anpassungsgebot Doppelhäuser**

Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Wand-, Sockel- und Firsthöhen an das zuerst genehmigte Haus.

3.9 **Flächen für Gemeinbedarf**

Abweichend der dargestellten Bautypen gelten für „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ folgende Bautypen:

- E + I, Satteldach, Dachneigung 16° - 24 °, max. Firsthöhe: 9,80, max. Wandhöhe: 7,00 m
- E + I, Pultdach, Dachneigung 8° - 15°, max. Firsthöhe: 7,20 m, max. Wandhöhe: 7,00 m

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise gem.

§ 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine geschlossene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m. Nach Osten wird gem. § 22 Abs. 4 Satz 2 ein zulässiger Grenzabstand von 1,50 m festgesetzt, ansonsten sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Baubegleitende Maßnahmen

4.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die westlich und nordwestlich angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

4.1.2 Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrungen werden gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

1. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
2. Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung haben außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. September bis 28. Februar zu erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Als Ausnahme ist der Beginn der Arbeiten auch außerhalb des genannten Zeitraums zulässig. In diesem Fall ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen, bei der das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodenester abgesucht wird.

4.1.3 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

4.2 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Auf den privaten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken oberflächlich zu versickern. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen ist im Bereich des öffentlichen Grünzugs im Osten zu versickern.

4.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

4.3.1 Grünzug mit Retentionsmulde als interne Ausgleichsfläche

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Osten hin ein öffentlicher Grünzug anzulegen, der gleichzeitig die Fortsetzung des bestehenden Grünzugs im Baugebiet Rosenhof Ost II darstellt. Gemäß Planvorgaben sind westlich der Retentionsmulde zu den Baugrundstücken hin Gehölzpflanzungen durchzuführen unter Verwendung nachfolgender autochthoner Arten aus der Herkunftsregion Nr. 9 Tertiärhügelland. Die Mulde selbst ist von Gehölzen freizuhalten.

Die Gehölzpflanzung ist mit einem 1,60 m hohen Wildschutzzaun zu umgeben, der nach fünf Jahren wieder abzubauen ist.

Bäume 2. Wuchsordnung – Mindest-Qualität: Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100- 150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Giftig nach BfR
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	giftig
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	giftig
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig

Die nicht bepflanzten Flächen, die dem Rückhalt von Oberflächenwasser dienen, sind mit einer Frisch-/ Fettwiese anzusäen, unter Verwendung von Regiosaatgut, Herkunftsgebiet Nr. 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d. h.:

- 3-malige Mahd der Wiesenbereiche im Juni, August und Oktober mit Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung der Flächen und um ein Abschwemmen im Retentionsbereich zu verhindern.
- Verzicht auf organische und anorganische Düngemittel,
- Kein Ausbringen von Gülle.
- Die Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten – mit flachen Böschungen im Verhältnis von
- 1:3 oder flacher.

4.3.2 Straßenbegleitgrün innerhalb des Wohngebietes

Entlang der von West nach Ost verlaufenden, südlichen Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag Baumpflanzung mit Arten folgender Liste vorzunehmen:

Staaßenbäume 2. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v mDb, StU 14/16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
<i>Acer campestre</i> , Elsrijk'	Feld-Ahorn	6-12	4-6
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Amerik. Stadtlinde	8-12	4-6

Die Bereiche um die Bäume herum sind mit einer salzverträglichen Bankettmischung unter Verwendung einer Regiosaatgutmischung mit Herkunftsgebiet Nr. 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzusäen.

4.4 Pflanzbindungen – Privater Bereich

4.4.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten (2./3. Wuchsordnung) oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

4.4.2 Private Eingrünung im Süden

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Süden hin auf 2,5 Metern Breite eine private Eingrünung in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsregion Nr. 9 zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten. Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

Bäume 3. Wuchsordnung / Obstbäume (in Sorten) – Mindest-Qualität: Hochstamm, 3 x v mDb, StU 12/14:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis`	Essbare Eberesche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kirsche

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Giftig nach BfR
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	giftig
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	giftig
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	giftig

4.4.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4.5 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Um den Eingriff kompensieren zu können, ist laut Eingriffsregelung eine Fläche von insgesamt 7.600 m² notwendig.

Ein geringer Teil des Ausgleichsbedarfs kann intern in Form eines öffentlichen Grünzugs mit einer Retentionsmulde mit einer Größe von 1.422 m² erbracht werden.

Der restliche Ausgleich erfolgt extern auf dem Flurstück Nr. 1525/1, Gemarkung Rosenhof, welches sich im Eigentum der Gemeinde Mintraching befinden. Die Fläche besitzt eine Gesamtgröße von 6.538 m² und beinhaltet ein Biotop. Dieses wird nicht in die Maßnahme mit einbezogen, sodass eine anrechenbare Restfläche von 6.488 m² verbleibt.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 9 BayNatSchG).

Bestand:

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Ackerfläche, ca. 330 m bis 480 m südöstlich vom Mintrachinger Ortsteil Neuallkofen und ca. 3 km südöstlich des Eingriffsbereichs gelegen. Etwa 50 m² der Fläche ist als Biotop ausgewiesen. Aufwertbar ist nur der landwirtschaftlich genutzte Ackerbereich.

Das Flurstück 1525/1 liegt in geringer Entfernung etwas nordöstlich und wurde im Jahr 2018 als Acker intensiv bewirtschaftet. Im Osten, Nordosten und Südwesten grenzt als Biotop kartierter Laubmischwald an, nördlich und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen, südlich verläuft ein Wirtschaftsweg, an den ebenfalls Landwirtschaftsflächen anschließen. Die Fläche steht ab 1. August 2019 als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da sie noch bis zum 31. Juli 2019 verpachtet ist. Der Pachtvertrag darf nicht weiter verlängert werden.

Die auf der Fläche zu treffenden landschaftsökologischen Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Regensburg und werden im folgenden Punkt 4.6 näher beschrieben.

4.6 **Kompensationsmaßnahmen**

Entsprechend der Darstellung im „Lageplan Kompensationsfläche auf Fl.Nr. 1525/1“ im Maßstab 1:2.000 sind auf der in Kap. 4.5 genannten Fläche folgende Ziele bzw. Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklung eines gestuften Waldrandes:

Gemäß Lageplan ist im östlichen Bereich des Flurstücks entlang des angrenzenden Waldes ein vorgelagerter gestufter Waldrand zu entwickeln durch Pflanzung von folgenden Bäumen

1. und 2. Wuchsordnung sowie Straucharten.

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung – Mindest-Qualität:

v.Hei ab 6 cm Umfang, H 150-200 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Prozent
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	5%
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	5%
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	4%
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	6%
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	5%

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. 3– 5 Tr., H 60-100 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Prozent
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	9%
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	8%
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	9%
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	9%
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	9%
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	8%
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	9%
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	9%

Es sind nur gebietseigene Gehölze aus dem Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Entwicklung von Heckenstrukturen:

Ebenso sind 5-reihige Baum-Strauch-Hecken gem. Planeintrag in West-Ost-Richtung zu pflanzen, bestehend aus folgenden Arten:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung – Mindest-Qualität:
vHei ab 6 cm Umfang, H 150-200 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Prozent
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	4%
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	4%
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	6%
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	6%

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. 3– 5 Tr., H 60-100 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Prozent
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	10%
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	8%
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	8%
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	10%
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	8%
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	9%
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	8%
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	9%
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	10%

Es sind nur gebietseigene Gehölze aus dem Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung mit einem 1,60 m hohen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen. Der Zaun ist nach fünf Jahren wieder zu entfernen.

Entwicklung von Saumbereichen:

Um die neu gepflanzten Gehölzstrukturen sind Saumbereiche zu entwickeln:

Zur Ausmagerung des nährstoffreichen Ackerstandorts ist der Oberboden im Bereich der geplanten Ansaaten ca. 25-30 cm tief abzuschleppen und das abgeschobene Oberbodenmaterial im Bereich der Pflanzflächen anzudecken. Ansaat der Saumflächen erfolgt mit einer Frischwiesenmischung aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) bestehend aus 30% Blumen und 70% Gräsern.

Entlang der südexponierten Heckenbereiche kann anstelle der Frischwiese eine mehrjährige Blütmischung angesät werden.

Pflegemaßnahmen:

Mahd der Frischwiese 2 x / Jahr ab 15.06. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts. Jegliche Düngung – sowohl chemisch als auch organisch – ist ausgeschlossen.

Bereiche mit Blütmischungen müssen während der Standzeit nicht gemäht werden, jedoch ist nach ca. fünf Jahren eine Neuansaat dieser Flächen erforderlich.

Pflanzungen und Ansaaten sind durch eine qualifizierte Fachfirma aus dem Garten- und Landschaftsbaubereich durchzuführen und durch eine mindestens 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterzuentwickeln.

5 Regenwasser-Behandlung

5.1 Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird in einen Schmutzwasserkanal geleitet. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen wird straßenbegleitenden Sickermulden zugeführt, welche in eine Regenrückhaltung östlich im Plangebiet münden. Hier ankommendes Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Moosgraben zugeführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für diese Einleitung ist beim Landratsamt Regensburg zu beantragen.

Im Winter sind die Mulden von Schnee frei zu halten, damit ggf. bei Tauwetter und Regenereignissen bei noch gefrorenem Boden eine Ableitung sichergestellt ist. Auf ein ausreichendes Gefälle zu den Mulden sollte geachtet werden.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind Mulden- bzw. Flächenversickerungen gut möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers 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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser soll direkt auf dem Grundstück rückgehalten/weiterverwendet/behandelt/versickert werden, auf dem es anfällt. Die vom Ingenieurbüro B. Lauerer durchgeführte Baugrunduntersuchung mit Bodengutachten bescheinigt dem Untergrund durch sehr gut durchlässige Kiessandschichten eine sehr gute Sickerfähigkeit. Auf den Mindestabstand von einem Meter zur Grundwasseroberfläche für erlaubnisfreie Einleitungen in das Grundwasser wird hingewiesen. Der zum Zeitpunkt des Gutachtens vorgefundene Grundwasserspiegel lag im Mittel bei 2,7 m unter Gelände (~+327,8 mNN). In Extremsituationen ist ein Ansteigen an bis 1,5 m unter GOK (329,0 mNN) möglich.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, auf Versiegelungen zu verzichten.

Auf die Problematik der Versickerung von Regenwasser, das von metallisch gedeckten Dächern (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, usw.) abgeleitet wird, wird hingewiesen. Eine Versickerung solchen Regenwassers ist nur in sehr beschränktem Maß zulässig.

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 erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Es wird 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 hingewiesen.

Für die Schmutzwasserkanalisation ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal (AZV) zuständig, für die Versickerung in öffentlichen Flächen die Gemeinde Mintraching.

5.2 Regenwassernutzung

Beim Einsatz von Regenwasserspeichern für die Hauswassernutzung (z. B. Toiletten-spülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverord-nung hinzuweisen. Die nach dieser Verordnung erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unter-schiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

5.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unter-brechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regens-burg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

5.4 Geothermie

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

6 Lärmschutz

(1) Die nach Norden orientierten Fassaden aller Gebäude sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume be-finden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Au-ßenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$
II	30 B

- (2) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassa-denseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Sollten schutzbedürftige Räume nur nach Norden hin ausgerichtet oder belüftet wer-den können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

(6) Die Schallleistung von Wärmepumpen wird auf < 50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7 m.

(7) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Gänze Verkehrslärm von der Autobahn A3, der Bundesstraße 8 und der Kreisstraße R5 vor allem in den Nachtstunden ausgesetzt. Es kann zu Überschreitungen des Orientierungswertes in der Nacht kommen, des Weiteren entstehen Geräusche durch ein benachbartes Kartoffellager, die nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes/Immissionsrichtwertes führen können.

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

7 Straßenbau

Die Fundamente des Straßenbaus (Betonkeil Randsteine, Punktfundamente Straßenlampen) sind vom angrenzenden Grundstückseigentümer zu akzeptieren.

8 Immissionsschutz

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche, Staub und dergl.) ist zu rechnen.

9 Archäologische Bodenfunde

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

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

TEIL C

Hinweise und Empfehlungen zum Bauungsplan

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal sind einzuhalten.

Mintraching, den _____

Ritt-Frank, 1. Bürgermeisterin
Gemeinde Mintraching
Friedenstraße 2, 93098 Mintraching