

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

“Am Lagerhaus“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B und C)



Gemeinde Mintraching

Erster Bürgermeisterin Angelika Ritt-Frank

Friedenstraße 2

93098 Mintraching

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: 07.03.2022

Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** die in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse

Für **WA1** gilt: Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Für **WA2 und 3** gilt: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 6.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Überbaubare Flächen und Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird für **WA1** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt.
Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Es wird für **WA2 und 3** nach § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA 1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im **WA 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind einzuhalten.

Grenzgaragen und Garagen in den Abstandsflächen sind nach Ziff. 1.3.3 im WA 2 ohne Längenbeschränkung entlang Grundstücksgrenzen in den Flächen für Stellplätze und Garagen (Planteil A) zulässig.

1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

Im WA 3 gilt:

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Hauptgebäude nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Im WA 1 und 3 gilt:

Garagen/Carports und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Im WA2 gilt:

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den Flächen für Stellplätze und Garagen der Planzeichnung (Teil A) zulässig. In den Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen (auch Grenzgaragen) generell zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im **WA 2** sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Je Doppelhaushälfte und je Teilgebäude einer Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Im **WA 3** sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“, „Fußgängerbereich“ und „Zufahrt“ festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

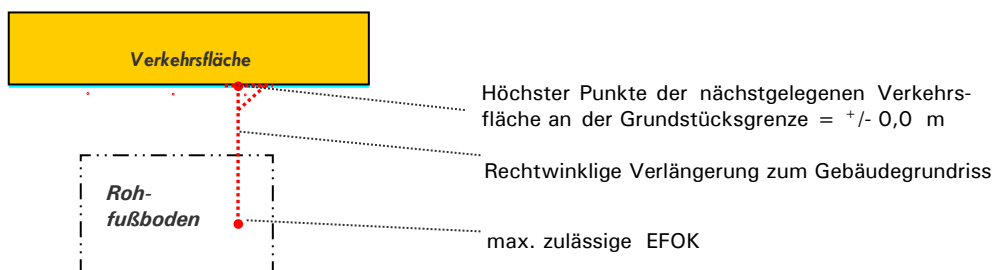
1.6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt im allgemeinen Wohngebiet mind. 0,5 m (332,35 m üNN) und max. 0,8 m über der Höhe von 331,85 m üNN.

Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).



1.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Punkten ergibt sich die zulässige Höhe durch Interpolation.

Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 5 cm zulässig.

1.6.3 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Das natürliche Gelände der Bauflächen ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche an das bestehende Straßenniveau anzupassen.

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

1.6.4 Höhenlage der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage und Generationenspielplatz“

Veränderungen durch Auffüllungen sind auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die max. zulässige Höhenlage wird mit der bestehenden Geländehöhe festgesetzt.

Ausnahmsweise sind Geländeerhöhungen mit Retentionsraumausgleich innerhalb der Grünfläche zulässig.

1.7 Immissionsschutz

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II bis III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Parzelle	Fassade	Lärm- pegel- bereich	erf. R' _{w,ges} in dB(A)		
			Bettenräume in Krankenhäusern, Sanatorien u.d.m.	Aufenthalts- und Ruheräume von Wohnungen	Büro-räume
WA 2	N	3	40	35	30
WA 2	O und W	2	35	30	30

- (1) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (2) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (3) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird bei Außenpegeln (nachts) von mehr als 49 dB(A) (WA 2 Nordfassaden) der Einbau von Lüftern festgesetzt.
- (4) nach Norden orientierte Schlaf- und Ruheräume auf den Parzellen des WA 2 sind entweder
 - a) zu straßenabgewandten Seiten zu orientieren oder
 - b) mit zusätzlichen Fenstern zu lärmabgewandten Seiten auszustatten oder
 - c) mit Festverglasungen (nicht zu öffnende Fenster [außer zu Revisionszwecken) auszustatten
- (5) Im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen, sofern der Beurteilungspegel für den Zeitbereich NACHT bei Aufenthalts- und Ruheräumen 49 dB(A) übersteigt.

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

1.8.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptbaukörper sind unter Ziffer 1.8.6 festgesetzt.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Dächer zwischen 0 Grad und 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 60% 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 (1) 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

1.8.2 Doppelhäuser im WA2 und 3

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

1.8.3 Dachaufbauten / Querbauten im WA2 und 3

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.8.4 Anbauten im WA2 und 3

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

1.8.5 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.8.6 Höhe der baulichen Anlagen, zulässige Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird (abweichend von den Vorgaben der BayBO) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

im **WA1** ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Zelt- /Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 11 m festgesetzt.

im **WA2 und 3** sind zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9,0 m festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 46°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9,0 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,0 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9,0 m für versetztes Pultdach und Zeltdach und 7,0 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika wird mit 6,8 m festgesetzt.

1.8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.8.8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Im **WA 1** gilt:

Für die zu erbringende Zahl der Stellplätze gilt die GaStellV i.d.F. vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018.

Im **WA 2 und 3** gilt:

Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Mintraching vom 19.10.2021.

Für **WA1 - 3** gilt:

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,0 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) und bei Satteldächern 4,5 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei Satteldächern ist bei grenzständigen Garagen nur die Traufseite an der Grundstücksgrenze zulässig.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit dem hergestellten, festgelegten Gelände.

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 zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

1.8.9 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,8 m Höhe möglich.

Im **WA 1** sind Einfriedungen zum Sicht- bzw. Lärmschutz bis zu einer Höhe von 1,8 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 20 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung im **WA 2 und 3** nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind Ölheizungsanlagen und die Lagerung von Heizöl nicht zulässig.

1.10 Technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasserschäden ist innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} eine hochwasserangepasste Ausführung baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist ausschließlich über der HQ_{100} -Wasserspiegellinie von 331,85 m NNH zulässig.

Geschosse, die sich unterhalb der HQ₁₀₀-Wasserspiegellinie von 331,85 m NNH befinden, sind wasserdicht auszuführen.

1.11 Grünordnerische Festsetzungen

1.11.1 Öffentliche gliedernde Grünfläche

Die öffentliche gliedernde Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Auf der Fläche sind ein Geh- und Radweg, sowie Entwässerungsanlagen in Erdbauweise zulässig.

1.11.2 Parkanlage und Generationenspielplatz

Die öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Generationenspielplatz ist zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangener 1000 m² Parkfläche sind mind. 2 Bäume I. oder II. Ordnung, sowie mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Empfohlene Artenauswahl in den Hinweisen durch Pflanzlisten 1 und 3.

Zulässig sind

- befestigte Flächen für Wegeverbindungen,
- generationenübergreifende Spielplätze mit Sitzplätzen
- Anlagen zum Regenrückhalt in Erdbauweise
- Retentionsflächen
- sowie zugehörige Nebenanlagen

1.11.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen im WA1

Giftige Pflanzen gem. Informationsschreiben DGUV Information 202-023 sind nicht zulässig.

1.11.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen im WA2 und 3

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je Grundstück ist ein Baum der Pflanzenliste Liste 1 oder 2 zu pflanzen.

Zusätzlich gilt: bei Grundstücken, die größer als 600 m² sind gilt:

Je angefangener 600 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen (Pflanzlisten unter Hinweise).

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

1.11.5 Im Geltungsbereich gilt:

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.

Dauerhaft unbegrünte Kies-/Schotterflächen sind nur bis max. 10 m² je Grundstück zulässig. Traufstreifen sind nicht auf die vor genannten Flächen anzurechnen.

1.11.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen.

Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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).

1.11.7 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsfläche FI-Nr. 2589 (TF), Gemarkung Mintraching:

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen: Anlage eines Feldgehölzes mit extensiven Wiesenflächen:

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf 35 % der gesamten Fläche unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Festsetzungen zur Anlage einer extensiven Wiesenfläche:

Neuansaat mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Folgende Pflege ist für das Feldgehölz festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Pflegemahd des Krautsaums: max. 50% der Fläche pro Jahr in mehreren Teilflächen mit einem 1-maligen Schnitt (Staffelmahd), ab 15.09.,

- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd der Extensivgrünlandfläche, keine Verwendung eines Schlegelmähers, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Neophyten)

Zulässig sind auf der Ausgleichsfläche auch:

- befestigte Flächen für Wegeverbindungen,
- Anlagen zum Regenrückhalt in Erdbauweise
- Retentionsflächen

Hinweise (Teil C)

Empfohlene Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 1.10.2 - 1.10.4

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm-bäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer

für straßenbegleitende Pflanzung: Baum I. Ordnung, Hochstamm 3x v., StU 18-20 cm

bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia*	Vogel-Kirsche*
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 für Strauchpflanzungen:

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Norden Lärmemissionen von der Staatsstraße 2129 ausgesetzt.

Die verkehrsbedingten Emissionen verursachen im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und teilweise des Immissionsrichtwertes der 16. BImSchV in der Nacht.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von mind. 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

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

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. 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 Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände ist die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser nur über Versickerungsmulden mit belebter Oberbodenschicht darstellbar. Entsprechende Flächen sind vorzuhalten.

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" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt – soweit sie nicht am Grundstück selbst durch Versickerung gewährleistet wird – im Bereich der Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Grünfläche soll neben der Funktion als Spielplatz, Parkanlage, Retentionsraum ausgleich auch die Funktion der Versickerung aufnehmen. Die Umsetzbarkeit der Versickerung ist nach Prüfung des Bodengutachtens gewährleistet. Ein Notüberlauf ist in den im Süden vorbeiführenden „Weihnachtsgraben“ möglich.

Die Unterkante von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m über dem Mittleren Grundwasserhochstand MHGW liegen, der als Mittelwert der jährlichen Hochwasserstände definiert ist. Dieser wird grob abgeschätzt mit **Mittlerer Grundwasserhochstand MHGW = 330,5 mNN**

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der

Wassergesetze (WHG, BayWG, VAWS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können.

Trinkwasserverordnung

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 3 u. g § 17 Abs. 6 hinzuweisen.

Die nach § 1.7 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Staatsstraße 2329

Es ist vorgesehen, das Baugebiet direkt an die 2329 neu anzuschließen. Da sich die neue Einmündung in direkter Nähe zur bestehenden geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet, stimmen wir der Errichtung unter folgenden Auflagen zu:

- Die Einmündung ist richtliniengerecht herzustellen.
- Die bestehende Entwässerung der St 2329 darf nicht beeinträchtigt werden.
- Oberflächenwasser von der neuen Gemeindestraße darf nicht auf die St 2329 geleitet werden.

Die genaue Ausführung der Einmündung ist mit dem statl. Bauamt Regensburg abzustimmen.

Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.

Kommunale Abfallentsorgung

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 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 Wertstoff-Fractionen muss gem. § 15ff. 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 (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anfahrbarkeit des geplanten Baugebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der ausreichenden dimensionierten Wendefläche am Ende der Erschließungsstraße grundsätzlich gegeben. Die nach Süden verlaufende Stichstraße wird mit Entsorgungsfahrzeugen aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht angefahren. Wir weisen darauf hin, dass an den Stellen (nördlich und südlich), an denen die reine "Straßenverkehrsfläche" in den Bereich zwischen den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" mündet, sollte der jeweilige Mündungsbereich nicht als spitzes Eck, sondern als LKW-tauglicher Mündungstrichter geplant und erstellt werden. Werden Parkplätze bis zur Kreuzungslinie heran ausgewiesen, wird das Abbiegen von Entsorgungsfahrzeugen in die Nord-Süd-Straße" unter Umständen erschwert oder verhindert.

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 Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

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

Brandschutz

Es wird auf Art. 46 Abs. 4 BayBO hingewiesen:

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 1600°. Hydranten sind in einem Abstand max. 300 m Luftlinie vorhanden.

Sollte ein höherer Löschwasserbedarf erzeugt werden, so ist dieser auf Kosten des jeweiligen Bauherren eigenwirtschaftlich nach Vorgabe der Gemeinde sicherzustellen.

Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Mintraching sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das

Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw., die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig im Umfeld 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.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

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

Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

Vorsorgender Bodenschutz

Überlegungen in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz sind dahingehend zu empfehlen,

- o wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- o was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- o wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- o Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/zublikationen/bodenschut/index.htm> hinweisen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich liegt kein Bodendenkmal vor. Es wird auf die Vorschriften der Art. 7 und 8 DSchG hingewiesen.

Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Mintraching zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.