

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Allgemeines Wohngebiet „Ab in den Süden“ und SO Pension

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen  
(Teil B und Teil C)



### Markt Bad Abbach

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

Raiffeisenstraße 72

93077 Bad Abbach

### 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: 11.12.2024

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

## **Teil B:**

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

In WA 1-4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung

Alle weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

##### **1.1.2 Sondergebiet Pension**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet Pension (SO Pension) festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Fremdenbeherbergung und Kureinrichtungen.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Gästezimmern und Ferienwohnungen
- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens
- Je Betrieb ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die Heilbehandlung und sonstige gesundheitliche Zwecke

## **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 im allgemeinen Wohngebiet die in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 45 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

### **1.2.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den **WA1 – WA4** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

## **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich ist für das **WA3** gem. § 23 Abs. 4 BauNVO nur eine Bebauungstiefe von maximal 22 m zulässig. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßenkante (=Asphaltekante) der Stinkelbrunnstraße zu ermitteln.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den **WA1-3** sind nur Einzelhäuser gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig.

Im **WA4** sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten, mit Ausnahme der vorrangigen Regelungen für Garagen nach Ziff. **1.8.9**.

## **1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

### 1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 1.5.2 Zufahrtbereiche

Eine ausnahmsweise Verschiebung der Zufahrtbereiche ist zulässig; festgesetzte Grünflächen sind entsprechend anzupassen. Im Bereich **WA1.1** ist die Lage der gemeinsamen Zufahrten so zu wählen, dass jeweils nur ein Bestands-Baum der Kurallee entfernt werden muss.

## 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

### 1.6.1 Allgemeines Wohngebiet und SO Pension

#### Höhenlage der Hauptgebäude

Für die Teilfläche **WA1.1** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,5 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante der Kurallee). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA1.2** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante Planstraße A). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA2.1** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,0 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante der Kurallee). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA2.2** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante Planstraße A). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA2.3** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,0 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante Planstraße B). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

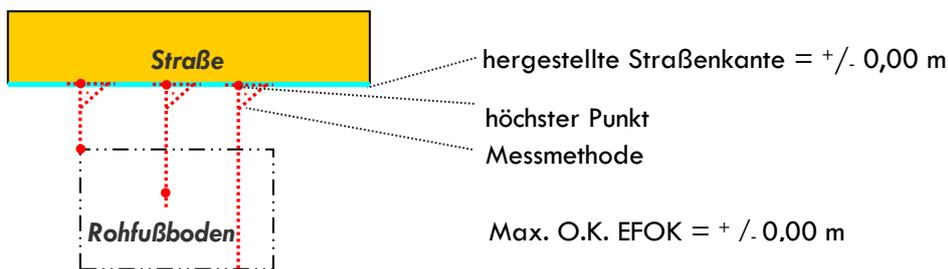
Für die Teilfläche **WA3** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante der Stinkelbrunnstraße). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA4** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **mind. 0,25 m und max. 1 m** über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante der Planstraße A). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

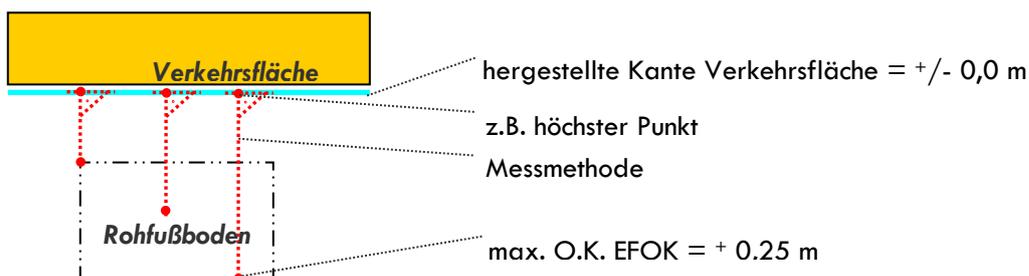
Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



### Höhenlage der Garagen/Carport

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für **alle Teilflächen** max. 0,25 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante Garage/Carport.



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.6.3 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### **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 bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Stützwände sind nur als Natursteinmauern zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeänderungen bis zu einer Höhe von +/- 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der vorgeschlagenen Bauparzellen das fertige Niveau der Grundstückskante an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen, bis zu einer Tiefe von mind. 30 cm in das Grundstück reichend.

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

### **1.7.1 Dächer**

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

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

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun bis ziegelrot oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

### **1.7.2 Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 6° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und Garagen ab 15 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie zulässige Dachterrassen. Alternativ zur Begrünung sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

### **1.7.3 Dachaufbauten und Querbauten**

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 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

### **1.7.4 Anbauten**

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Standgiebel) 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 2,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

### **1.7.5 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.

### **1.7.6 Firstrichtungen**

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Der First des Hauptdaches muss bei SD, WD parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Eine Abweichung davon um bis zu 10° ist zulässig.

### **1.7.7 Wandhöhen, Gebäudehöhen, Dachneigungen**

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

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (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) / Gebäudehöhe (GH)

Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firshöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude

#### • **im SO Pension:**

#### Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 30° (E+I+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,5 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

#### Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+I+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 7,5 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

#### Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (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° - 6° (E+I+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 10,6 m festgesetzt.

• in den WA1 :

Sattel- und Walmdach 14 - 28° (E+I):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante 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 9 m festgesetzt.

Sattel- und Walmdach von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,8 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 m festgesetzt.

• in den WA2-4:

Sattel- und Walmdach 14 - 28° (E+I):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante 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 9 m festgesetzt.

Sattel- und Walmdach von 38° - 44° (E+D):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,8 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 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach 14 - 28° (E+I):

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante 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 9 m für versetztes Pultdach und 7,5 m für Pultdach festgesetzt.

Flachdach bis 6° Dachneigung (E+I):

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 7.6 m festgesetzt

**Für SO Pension und WAs1 – WA4 gilt:**

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) im Geltungsbereich getroffen.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss (Splitlevel) wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK (gem. Regelbeispiel) gemessen. Die untere EFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der oberen Erdgeschossebene um max. 2 m überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der EFOK der oberen Erdgeschossebene.

In den **WA1 - 3** ist eine maximale **Gebäudelänge von 20 m** zulässig.

#### **Für WA1 – WA4 gilt:**

Bei UG (Untergeschossen)/KG (Kellergeschossen) ist eine Freilegung des Untergeschosses bzw. des Kellergeschosses (auch als Vollgeschoss) zulässig. Die zulässige Wandhöhe bemisst sich dann zwischen der UFOK (fertige Oberkante des Rohbodens Untergeschosses) und dem **talseitigen** Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen zwischen der UFOK und Oberkante Dachhaut. Die UFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der EFOK um max. 2,5 m überschreiten. **Bergseitig** ist keine Freilegung zulässig.

#### **1.7.8 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.

#### **1.7.9 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen**

Es wird auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Markt-gemeinde Bad Abbach hingewiesen.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Bei **Garagen** und überdachten Stellplätzen sind nur flach geneigte Dächer bis 6° Dachneigung zulässig.

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

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

Garagen/Stellplätze/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet, sofern durch Planzeichen keine Flächen für Garagen/Stellplätze/Carports festgesetzt sind.

Werden Garagen oder Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

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

Bei der Ausbildung eines Flachdaches wird eine mittlere Gebäudehöhe mit 3 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (FOK) und Oberkante Attika. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Unterer Bezugspunkt ist vorrangig zur bayerischen Bauordnung das hergestellte Gelände.

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

#### **1.7.10 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken entlang der Erschließungsstraßen bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Zur Erschließungsstraße = Straßenbegrenzungslinie hin sind mit der Einfriedung 30 cm Abstand einzuhalten.

Einfriedungen an den von der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 1,65 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

### **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 20 BauGB)**

In den WAs gilt:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 7 m<sup>3</sup>/1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Zulässig sind auch Rückhalteteiche.

Ein Notüberlauf in den angrenzenden Kanal ist zulässig, mit einer nachweislichen Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,3 Liter/Sekunde je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### **1.9 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz**

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen 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 Beläge 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.

### **1.9.2 Öffentliche gliedernde Grünfläche mit Zweckbestimmung Park und RRT**

In der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltung in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Zulässig sind Fußwege und Pflegewege in wasserdurchlässiger Befestigung sowie Erholungseinrichtungen und Kinderspielgeräte. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

### **1.9.3 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen**

Mindestdurchgrünung

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der in den Hinweisen empfohlenen Pflanzenliste 1 oder 2 oder 5 Sträucher in Gruppen der empfohlenen Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Stützwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### **1.9.4 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen**

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dauerhaft vegetationslose Stein- und Kiesflächen, mit Ausnahme von Traufstreifen, sind nicht zulässig.

### **1.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Allgemeines

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

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

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

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).

## Hinweise (Teil C)

Für die Festsetzungen nach Ziff. 1.9.2 - 1.9.4 werden die folgenden Pflanzenarten empfohlen:

### Empfohlene Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hunds-Rose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

### Empfohlene Obsthochstämme:

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

### Empfohlene heimische Hochstamm-bäume

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Crataegus laevigata und lavalleyi</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

### empfohlene Hochstamm-bäume für Straßen und Plätze

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	–	Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	–	Gleditschie
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior 'Atlas'</i>	–	Esche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	–	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche

*Sorbus aria*

– Mehlbeere

### **Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume**

<i>Acer monspessulanum</i> –	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i> –	Italienischer Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
<i>Alnus x spaethii</i> –	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> –	Hainbuche in Sorten
<i>Celtis australis</i> -	Zürgelbaum
<i>Cercis siliquastrum</i> –	Judasbaum
<i>Fraxinus ornus</i> –	Blumen-Esche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘ –	Rot-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
<i>Gymnocladus dioica</i> –	Geweihbaum
<i>Juglans nigra</i> -	Schwarznuss
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	Blasenbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> –	Amberbaum
<i>Magnolia kobus</i> –	Kobushi-Magnolie
<i>Malus tschonoskii</i> –	Woll-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	Hopfenbuche
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
<i>Paulownia tomentosa</i> –	Blauglockenbaum
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	Schnurbaum
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia henryana</i> –	Henrys Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind ggf. privatrechtlich zu regeln.

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

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

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

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu

schützen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

**Ausreichende Löschwasserversorgung:** Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### **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 Hang- oder 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 aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen abfließen oder der Grundwasserstand ansteigen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Es wird auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen verwiesen. 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.

Durch die Lage des Plangebietes am Hangbereich ist mit wild abfließendem Wasser, das aus nördlicher Richtung kommt zu rechnen. Insbesondere bei Starkniederschlägen, Schneeschmelze und dergleichen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen.

Bei Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser ist darauf zu achten, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen für oberhalb oder unterhalb liegende Grundstücke kommt (entsprechend § 37 Wasserhaushaltsgesetz).

Durch die Marktgemeinde erhält jedes Grundstück eine Zisterne zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlags- und Schmelzwasser.

Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist der Marktgemeinde und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Gesetzeswerke (Infektionsschutzgesetz, Trinkwasserverordnung) sind zu beachten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Art. 70 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

### **Schutzzonen von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Schutzzonenbereich für erdgeführte Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,5 m rechts und links zur Trassenachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Versorgungsträger über die Planungen zu verständigen, rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### **Altlasten, Grundwasserverunreinigungen**

Für den Geltungsbereich liegen beim Landratsamt Regensburg und Wasserwirtschaftsamt Regensburg keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Sollten dennoch bei Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die oben genannten Behörden zu benachrichtigen, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)**

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 8 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **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.

### **Geothermie:**

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

### **Grundwasser:**

Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, 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.

### **Geländegestaltung**

Es wird empfohlen Stützwände als Gabionen oder Trockenmauern aus Naturstein auszuführen und zu bepflanzen.

### **Wärmepumpen**

Die erforderlichen Abstände von Luft-Wärmepumpen zum Immissionsort sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die um mind. 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wurde von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem Lästigkeitszuschlag für eine niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berück-

sichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z.B. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schalleistungspegeln gängiger Anlagen zeigt deutlich, dass die meisten Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden.

Schalleistungspegel der Wärmepumpen	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (z.B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA, Nacht-IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert
45 dB(A)	6 dB	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m

Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, Cmet = 0; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WA= allgemeines Wohngebiet, IRW= Immissionsrichtwert

Die Abstände können sich im Einzelfall reduzieren, wenn die Anlage den Lärm nicht, wie in der Tabelle angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt und günstig aufgestellt wird. Auch die Richtcharakteristik kann ausgenutzt werden.