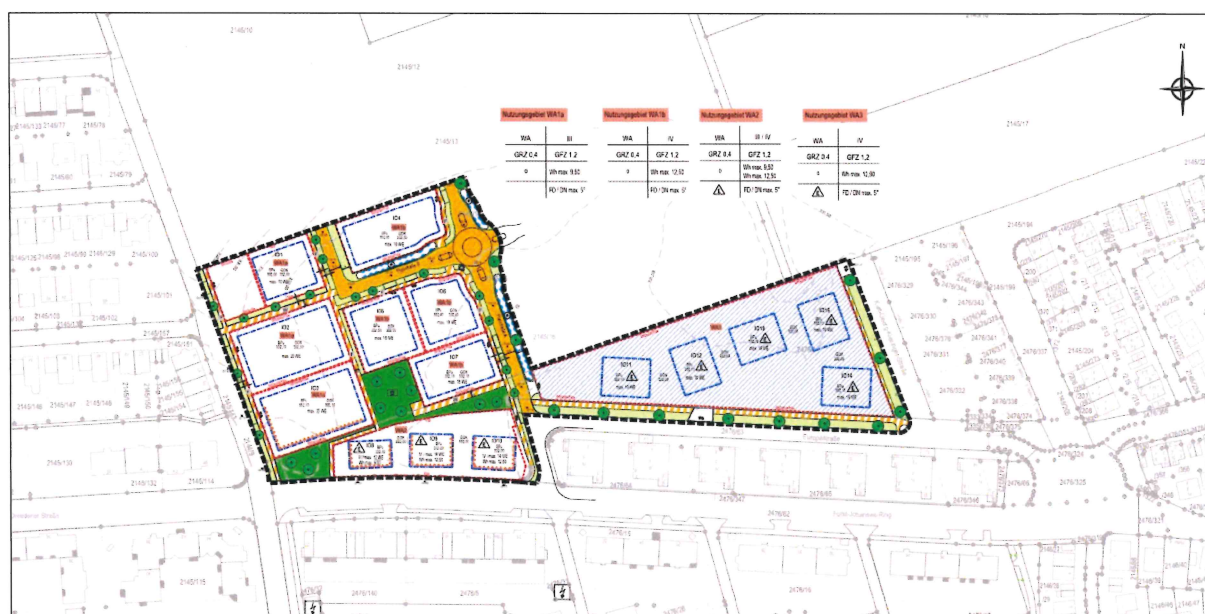




# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Europastraße“ DECKBLATT 20


## Textliche Festsetzungen und Hinweise

11.02.2021 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.05.2021



Projekt-Nr. 529222

### Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael-Burgau-Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de  
ebb@ebb-gmbh.de

# I N H A L T

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
Vorbemerkung	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	4
2 Bauweise	4
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
4.1 Hauptgebäude	5
4.2 Garagen / Tiefgaragen	5
5 Höhenlage	5
6 Einfriedungen	6
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
8 Niederschlagswasser	6
9 Grünordnung	6
9.1 Zu begrünende Flächen	6
9.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke	6
9.3 Bepflanzung der öffentlichen Straßen	6
9.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	7
9.5 Begrünung der Tiefgarage	7
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz	7
11 Schallschutz	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>9</b>
1 Baugrund	9
2 Altlasten / Kampfmittel	9
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	9
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	9
5 Landwirtschaft	10
6 Nutzung regenerativer Energie	10
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	10
8 Hinweise zur Bepflanzung	10
9 Hinweise zur Abfallentsorgung	11
10 Hinweise zum Schallschutz	11
11 Denkmalschutz	11
12 Kinderspielplatz	12
13 Brandschutz	12
14 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
15 Hinweis zum Straßenkörper	12
16 Hinweise zu wasserdurchlässigen Verkehrsflächen	12
17 Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	12

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Vorbemerkung

Durch das Plangebiet wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heising II“ einschließlich der Änderungen 1-7, 9-11 und 19 überplant. Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Europastraße“ DECKBLATT 20 die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des Bebauungsplans „Heising II“ einschließlich der Änderungen 1-7, 9-11 und 19.

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehend aus den Nutzungsbereichen WA1a, WA1b, WA2 und WA3.

Im Nutzungsgebiet WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2

Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie nicht überbaute Flächen der Tiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 0,60 m gemäß Ziff. 9.5 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% zu berücksichtigen. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen (vgl. Textliche Hinweise Ziff. 16).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in den Nutzungsgebieten WA1a, WA1b und WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Nutzungsgebiet WA2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

maximal zulässige Wandhöhe WA1a	9,50 m
maximal zulässige Wandhöhe WA1b	12,50 m
maximal zulässige Wandhöhe WA2	9,50 / 12,50 m (s. Planzeichnung)
maximal zulässige Wandhöhe WA3	12,90 m

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung im jeweiligen Bauraum festgesetzte untere Bezugspunkt (BPu) in m ü. NN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

#### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Im Plangebiet ist nur maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten zulässig.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt.

In den Nutzungsgebieten WA2 und WA3 dürfen die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen durch Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind zulässig:

- Versickerungsanlagen,
- Einhausungen für Fahrradabstellräume und für Sammelstellen von Abfallbehältern.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind zulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO je Gartenanteil bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup>,
- Einhausungen für Fahrradabstellräume und für Sammelstellen von Abfallbehältern,
- Spielplätze.

#### 1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann bei Wohnungen unter 65 m<sup>2</sup> um 10 % verringert werden, solange eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt.

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten sind, soweit in der Planzeichnung festgesetzt, nur in diesen Bereichen zulässig.

Im Nutzungsgebiet WA3 ist die Errichtung von max. 10 Duplex-Garagen zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m bzw. bei offenem Carport 3 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf. Vor Tiefgaragenabfahrten ist eine 3 m lange Aufstellfläche zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

Von oberirdischen Anlagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten.

## 2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

## 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte fertiggestellte Geländeoberfläche festgelegt.

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 4.1 Hauptgebäude

Dachform, -neigung	FD (Flachdach) max. 5° Die Dachflächen sind mit einer extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratstärke zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einem Anteil von max. 10% der Dachflächen
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.  Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bleibt davon unbenommen.

### 4.2 Garagen / Tiefgaragen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise oder als Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mindestens 0,60 m zulässig (vgl. Ziff. 9.5). Die Wände der Tiefgaragen dürfen nicht über die fertiggestellte Geländeoberfläche hinausragen.

Im Nutzungsgebiet WA3 ist die Errichtung von max. 10 Duplex-Garagen zulässig.

Dachform	extensiv begrüntes Flachdach  Die Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Wandhöhe	max. 3,50 m  Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.  Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 Abs. 4 (vgl. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen).

## 5 Höhenlage

Die Höhenlage der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die maximale Höhe der fertiggestellten Geländeoberfläche sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m üNN festgesetzt.

Das fertiggestellte Gelände der Privatgrundstücke ist im Übergang zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen den jeweiligen Straßenhöhen bzw. im Übergang zu bebaubaren Nachbargrundstücken den jeweiligen Geländehöhen des fertiggestellten Geländes anzupassen, davon ausgenommen sind Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen (z. B. durch die Errichtung von Stützmauern).

Anpassungspflichtig ist jeweils der zeitlich Nachbauende. Abgrabungen zum Freilegen von Kellerschossen sind nicht zulässig.

## 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf das Niveau der fertiggestellten Geländeoberfläche zulässig.

## 7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch zu führen.

## 8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder in Versickerungszisternen (Größe des Rückhaltevolumens mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zisternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

## 9 Grünordnung

### 9.1 Zu begrünende Flächen

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen.

### 9.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten.

Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Entlang der Ostseite des Plangebiets (Ostseite des Nutzungsgebiets WA3) ist außerhalb der Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Sammelstellen von Abfallbehältern eine Eingrünung durch eine Gehölzpflanzung (freiwachsende Hecke) anzulegen.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

### 9.3 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind geeignete Laubbäume (Straßenbäume) zu pflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu beachten.

Mindestpflanzqualität Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestpflanzqualität Bäume 2./3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Von den festgesetzten Baumpflanzungen kann hinsichtlich Anzahl und Lage des Standorts abgewichen werden, wenn verkehrliche, erschließungs- oder brandschutztechnische Probleme dies erfordern.

#### 9.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### 9.5 Begrünung der Tiefgarage

Die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen oder Stellplätzen überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 0,60 m Stärke zu überdecken und intensiv zu begrünen.

### 10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

#### 10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> in der Begründung. Der ermittelte Kompensationsbedarf bezieht sich auf alle Baugrundstücke einschließlich der Privatwege sowie auf die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der Wirtschaftswege). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 698 m<sup>2</sup>.

Der gesamte Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling ausgeglichen.

#### 10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

### 11 Schallschutz

Folgende Anforderungen an die Realisierung der Bauvorhaben sind zu beachten:

1. Die Gebäudegrundrisse der Immissionsorte 3, 8, 9 und 10 sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet.  
Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind in Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 auszuführen.
2. Die DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau ist zu beachten.
3. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung der EBB Ingenieurgesellschaft vom 13.05.2020 ist entsprechend der nachfolgenden Tabelle einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen:

---

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

Immissionsort	SW	HR	L <sub>MAP</sub> dB(A)	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sa- natorien	Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernach- tungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Bürräume, Pra- xisräume und Ähnliches
				R' <sub>w,res</sub> des Außenbau- teils (dB)	R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils (dB)	R' <sub>w,res</sub> des Außenbau- teils (dB)
Immissionsort 3	2.OG	W	59	35	30	30
Immissionsort 3	1.OG	S	60	35	30	30
Immissionsort 3	2.OG	S	60	35	30	30
Immissionsort 8	EG	S	63	40	35	30
Immissionsort 8	1.OG	S	63	40	35	30
Immissionsort 8	2.OG	S	63	40	35	30
Immissionsort 8	1.OG	W	59	35	30	30
Immissionsort 8	2.OG	W	60	35	30	30
Immissionsort 9	EG	S	62	40	35	30
Immissionsort 9	1.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 9	2.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 9	3.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 10	EG	S	62	40	35	30
Immissionsort 10	1.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 10	2.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 10	3.OG	S	62	40	35	30
Immissionsort 10	1.OG	W	59	35	30	30
Immissionsort 10	2.OG	W	59	35	30	30
Immissionsort 10	3.OG	W	59	35	30	30

Legende:  
 SW: Stockwerk  
 HR: Himmelsrichtung  
 EG: Erdgeschoss  
 OG: Obergeschoss



## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen. Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) einzuholen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

### 2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt.

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

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

### 3 Vorkehrungen gegen Wassereintritte

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

### 4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten Garagenzufahrten und sonstige befestigte Wege oder Flächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird ausdrücklich empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hingewiesen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches

Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

## 5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Auf das Schwengelrecht wird hingewiesen.

## 6 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Auf die Genehmigungspflicht Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

## 7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

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.

## 8 Hinweise zur Bepflanzung

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

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche

Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

Rettungswege sind von angrenzender Baumbepflanzung freizuhalten.

## 9 Hinweise zur Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Siedlungsstraßen und zulässigen Wendemöglichkeiten im Baugebiet und den daran anschließenden Baugebieten erst nach ausreichender baulicher Fertigstellung mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollten einzelne Parzellen vorübergehend nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Restmüll- und Papiertonnen, Sperrmüll, Altreifen usw. an geeigneten, zulässigen Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

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 die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 Abwassersatzung des Landkreises Regensburg).

## 10 Hinweise zum Schallschutz

DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Neutraubling eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zu DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauarbeiten heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ( $R_w(C; C_{tr})$  dB), zum Beispiel:  $R_w$  37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C<sub>tr</sub>“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_w + C_{tr}$  die Anforderung erfüllen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, der Autobahn GmbH des Bundes oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

## 11 Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets sowie aufgrund des vermuteten Bodendenkmals im Westen des Plangebiets können Bodendenkmäler grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

## 12 Kinderspielplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine entsprechende Anlage vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

## 13 Brandschutz

Um den nötigen Personen- und Objektschutz zu gewährleisten sind beabsichtigte Bauvorhaben frühstmöglich mit den Behörden des Brandschutzes abzustimmen.

## 14 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

## 15 Hinweis zum Straßenkörper

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

## 16 Hinweise zu wasserdurchlässigen Verkehrsflächen

Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen:

Untergrund mit Gefährdung durch Altlasten oder Bodenverunreinigungen ist ausgeschlossen.

Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand:  $\geq 2$  m

Verwendung von Auftaumitteln ist ausgeschlossen.

Durchlässigkeit des verdichteten Baugrunds:  $k \geq 3 \times 10^{-5}$  m/s

## 17 Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an [TDR-S-Bay-ern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bay-ern.de@vodafone.com) erteilt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.