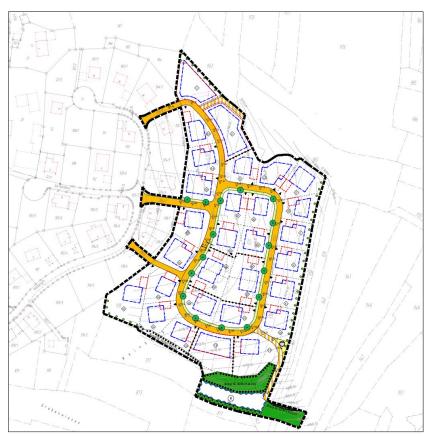


# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altenthann Ost" Verfahren nach § 13b BauGB

# Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf 07.05.2019



PrNr. 600001

# 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

# INHALT

IE.	XILICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Bauliche Nutzung  1.1 Art der baulichen Nutzung  1.2 Maß der baulichen Nutzung  1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)  1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	3 3 3 3 3
2	Bauweise	3
3	Abstandsflächen	4
4	Gestaltung der baulichen Anlagen 4.1 Hauptgebäude 4.2 Garagen / Carports	4 4 5
5	Aufschüttungen / Abgrabungen	5
6	Einfriedungen	6
7	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
8	Abwasser	6
9	Grünordnung	6
	<ul> <li>9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke</li> <li>9.2 Erhaltung der Gehölzstrukturen</li> <li>9.3 Bepflanzung im Bereich der Straßen</li> <li>9.4 Gestaltung der Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers</li> <li>9.5 Maßnahmen zum Artenschutz</li> </ul>	6 6 7 7
	9.5 Waishannen zum Artenschutz	,
TE.	XTLICHE HINWEISE	8
1	Baugrund	8
2	Altlasten	8
3	Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	8
4	Landwirtschaft	8
5	Denkmalschutz	8
6	Regenerative Energien	9
7	Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	9
8	Hinweise zur Bepflanzung	9
9	Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	Ç

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO); Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl 0,35 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstzahl 0,7

# 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus max. 2 WE

(Parzellen 3-11, 13-22, 25, 26, 29-31)

Doppelhaus max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

(Parzellen: 23/24, 27/28)

Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) max. 6 WE

(Parzellen: 1, 2, 12)

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO ab einem Brutto-Rauminhalt größer 50 m³ ein erhöhter brandschutzrechtlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

### 1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenthann in der Fassung 01.08.2017.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen bzw. in Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen.

Garagen oder Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports zulässig. Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

# 2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Art 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.

# 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

# 4.1 Hauptgebäude

Gebäudegrundriss; Als Grundrissform sind nur rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die

Gebäude sind parallel oder rechtwinklig einer Grundstücksgrenze o-

der parallel oder rechtwinklig der Erschließungsstraße auszurichten.

Außenwände Grelle Außenfarben sind unzulässig.

Firstrichtung Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Dachform, -neigung SD (Satteldach): U+E/E+D/U+E+D: 40° - 45°

E+1: 20° - 30°

PD (Pultdach): U+E/E+1: 5°-10° FD (Flachdach): U+E/E+1: max. 5°

Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis

anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine

Dachüberstand Ortgang: max. 0,50 m

Traufe: max. 0,70 m

Dachaufbauten, Dachgauben sind nur bei E+D und U+E+D Bauweise zulässig.

Dacheinschnitte Abstand von der Giebelwand: min. 1,25 m;

Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m;

Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerchgiebel Zwerchgiebel sind nur bei E+D, U+E und U+E+D Bauweise zulässig.

Länge max. ⅓ der Gebäudelänge;

Dachform und Dachdeckung wie Hauptfirst;

Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m

Wandhöhen E+D: max. 4,50 m

U+E/U+E+D: max. 6,50 m (talseitig)

E+1: max. 6,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei U+E/U+E+D Bauweise talseitig von der Rohfußbodenoberkante Untergeschoss (UFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

bzw. bis zur Oberkante der Attika.

Höhenlage Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse

(EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphaltrand) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Ni-

veau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.

Alternativ: Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse

Höhenlage für Gebäude der darf max. 0,30 m über dem an der bergseitigen Außenwand anste-

Parzellen 1 - 19, 25, 26, 31 henden natürlichen Geländeniveau liegen.

Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezo-

gen auf NHN für OK Straße und EFOK anzugeben.

#### 4.2 Garagen / Carports

Garagen sind als eigenständige Garagen (Grenzgaragen) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Bei aneinandergebauten Grenzgaragen ist die Garage in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen.

Wenn es aus topographischen Gründen erforderlich ist, dann kann die Wandhöhe der Grenzgaragen max. 6 m betragen. Die Abstandsflächenregelung der BayBO wird für diese Fälle ausgeschlossen.

Dachform Satteldach, Flachdach

Wandhöhe max. 3,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Ober-

kante der Attika.

Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach

BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max.

0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der Zufahrt anstehenden

Straßenoberkante (Asphaltrand) liegen.

# 5 Aufschüttungen / Abgrabungen

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

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

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

# 6 Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Altenthann in der Fassung vom 01.08.2017.

Zur Schaffung eines offenen Straßenraumes wird empfohlen, im Bereich der Vorgärten auf eine Einzäunung zu verzichten.

# 7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

#### 8 Abwasser

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Altenthann in der Fassung vom 01.03.2014.

# 9 Grünordnung

# 9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jeder Parzelle ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

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.

Entlang den offenen Rändern des Plangebiets (Parzellen 1, 5 - 10, Pumpstation, sowie Parzelle 31) sind als Ortsrandeingrünung mindestens 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken oder alternativ heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

# 9.2 Erhaltung der Gehölzstrukturen

Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Gehölzstrukturen (amtliche Biotopkartierung Biotop-Nr. 6939-0124-023, 6939-0124-024) sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen.

#### 9.3 Bepflanzung im Bereich der Straßen

Im Bereich 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. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Mindestpflanzqualität Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,

Die Ausführung auf öffentlichen Flächen hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

# 9.4 Gestaltung der Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist soweit technisch möglich als naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen. Die Pflege der Wiesen- und Böschungsflächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

Entlang der Südseite des Rückhalteckens ist als Eingrünung eine mindestens 2-reihige Strauchhecke bzw. Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### 9.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

# TEXTLICHE HINWEISE

# 1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt¹. Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

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 wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksflache der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" empfohlen.

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

#### 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

# 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen 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 Landwirtschaft

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

#### 5 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet Gemeinde Altenthann, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 15.01.2019

# 6 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmesonden ist gemäß Energieatlas Bayern möglich.

# 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.a.) 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

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.

# 9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. 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.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird gemäß Bodengutachten aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und des zusätzlich zu erwartenden kristallinen Festgesteins abgeraten.