

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan WA „An der Sandgrube“

1. Änderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)

Gemeinde Duggendorf

Thomas Eichenseher, Erster Bürgermeister

Keltenweg 1

93183 Kallmünz



- Im Original gezeichnet und gesiegelt -

Duggendorf, den

.....

Stempel/Unterschrift

Fassung: 13.08.2019 - Verfahren nach § 13 Abs.1 BauGB -

Planverfasser Bebauungsplan:

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

Die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes werden durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

1.1.1 Im WA sind zulässig:

- Nutzungen gem. § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,3** festgesetzt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebietes sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Als Vollgeschoss gilt gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der Fassung vom 09.05.2016:

„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 und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im **WA1 und WA3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA nur in den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil A) sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege, Fuß- und Radwege und öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Diese sind, mit Ausnahme des verkehrsberuhigten Bereiches, wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

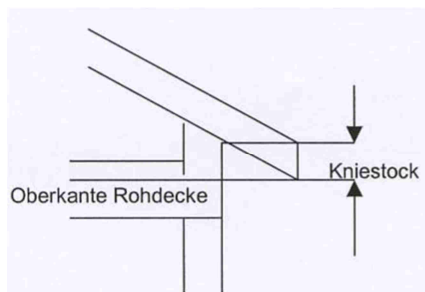
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Versorgungsflächen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes festgesetzt: Regenrückhaltebereich. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

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

1.7.1 Gestaltung der Gebäude

Im Bereich des **allgemeinen Wohngebietes** ist bei Gebäuden des Bautyps **E + D** (das Obergeschoss ist bei einer Dachneigung von mehr als 38° als Vollgeschoss ausgebildet) ein **Kniestock** über der obersten Geschossdecke (Außenkante Wand bis Unterkante Sparren) von max. 75 cm zulässig.

Ein Kniestock größer 75 cm ist nur zulässig bei Herstellung mindestens eines im Dachgeschoss zu öffnenden Fensters (Fluchtweg) mit max. Brüstungshöhe von 90 cm je Wohneinheit.



Definition Kniestock

1.7.2 Baukörperproportion

Die Schmalseite der Hauptgebäude darf maximal 0,75 der Länge der Längsseite betragen.

1.7.3 Doppelhäuser

In dem gem. Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Bereich **WA2** hat der Nachbauende in offener Bauweise an eine grenzständig errichtete Doppelhaushälfte eine Doppelhaushälfte anzubauen.

Der Nachbauende hat ein Einzelhaus in der offenen Bauweise zu erreichen, wenn der Erstbauende an der gemeinsamen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht von der Möglichkeit einer grenzständigen Doppelhaushälfte Gebrauch gemacht und stattdessen ein Einzelhaus in offener Bauweise errichtet hat.

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen. Für Lage und Höhe des Firstes ist beim Nachbauenden eine Abweichung von max. 1 m zulässig.

1.7.4 Dächer

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind:

- im **WA1** und **WA3** Sattel- oder Walmdächer mit 18°-28° oder 38°-44° sowie Flachdächer mit 0°-10° Dachneigung, Pultdächer/versetzte Pultdächer mit 9 – 24° Dachneigung
- im **WA2** Sattel- oder Walmdächer mit 18°-28° oder 38°-50° sowie Flachdächer mit 0°-10° Dachneigung, Pultdächer/versetzte Pultdächer mit 9 – 24° Dachneigung

Nebengebäude, Anbauten, Garagen und Carports können in abweichender Dachform und -neigung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern der Hauptgebäude nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot - rotbraun sowie hellgrau bis anthrazit zulässig. Ab einer Dachneigung von 18° sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Dachsteine und Dachpfannen aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind neigungsparallel zulässig.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.

1.7.5 Firstrichtungen

Im **WA1** sind Pultdächer nur mit einem First parallel zur Gebäudelängsseite und einer Firstrichtung Ost-West mit einer Abweichung von +/- 10° zulässig.

1.7.6 Dachaufbauten / 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.

1.7.7 Höhenlage und Festlegung der Geländehöhen

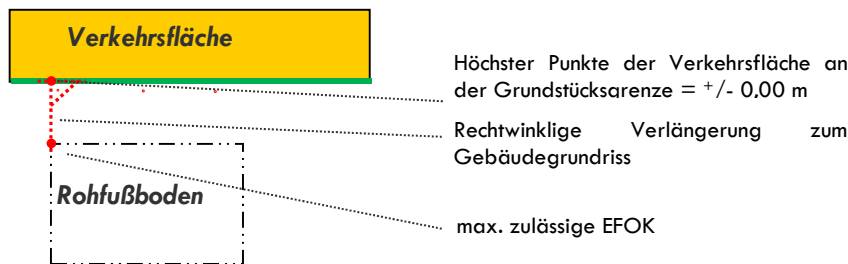
Im **WA1** und **WA2** ist bei **Hauptgebäuden** die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) auf Höhe **des höchsten Punktes innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses** festgesetzt.

Im **WA3** ist bei **Hauptgebäuden** im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten **Parzellen 19 - 22** die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) auf die Höhe **des höchsten Punktes innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses** festgesetzt.

Der jeweils höchste Punkt innerhalb des Gebäudegrundrisses ist auf Grundlage des in der Planzeichnung (Teil A) durch Höhenlinien (Meter über NN) **festgelegten vorhandenen Geländes** zu ermitteln.

Im **WA3** beträgt bei **Hauptgebäuden** im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten **Parzellen 13 - 18** die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) +/- 0,00 m, gemessen ab hergestelltem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



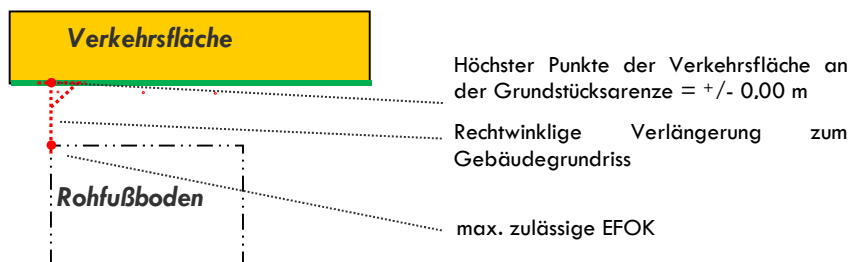
Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** beträgt bei **Garagen**

auf Flächen ab Erschließungsstraße **abfallenden Geländes** die **minimal zulässige Oberkante** der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK min.) $-0,15$ m,

auf Flächen ab Erschließungsstraße **ansteigenden Geländes** die **maximal zulässige Oberkante** der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) $+0,15$ m,

jeweils gemessen ab dem hergestelltem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Rohfußbodenhöhe wird senkrecht vom Garagengebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Entlang der zentralen Erschließung (öffentlicher Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S.d. BayBO) zulässig.

1.7.8 Wandhöhen, Gebäudehöhen, Dachneigungen

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

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

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

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

im **WA** ist zulässig:

- für Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von $6,5$ m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal

zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut von 9 m festgesetzt.

- für Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 50° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,25 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 von 9 m festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6 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 von 9 m für versetztes Pultdach und 7 m für ein Pultdach festgesetzt.

- für Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika von 6,5 m festgesetzt.

Für den Bautyp Split-Level wird die Wandhöhe gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten niedrigeren Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

1.7.9 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.

1.7.10 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Bei Einzelhäusern mit einer Wohneinheit und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen über 51 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

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 darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachneigung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

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

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird (abweichend von der BayBO) gemessen zwischen der hergestellten EFOK der Garage und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.7.11 Einfriedungen und gemeinsame Grenzanlagen

Die Errichtung von Einfriedungen und gemeinsamen Grenzanlagen unterliegt den geltenden Bestimmungen des Art. 57 Abs. 7 BayBO in der Fa.2007, geä. 07/ 2018.

1.7.12 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Grünordnung

1.8.1 Anpflanzungen in privaten Grünflächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 400 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 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.

Pflanzenliste - 1: Bäume

Mindestpflanzqualität: StU mind. 16/18 cm als Hochstamm:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	- Wild-Birne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.2 Private Grünflächen

In der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte private Grünflächen sind als Extensivgrünland anzulegen und zu pflegen.

1.8.3 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen, gliedernden Grünflächen sind naturnahe Regenrückhaltungen / Regenrückhaltebecken in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig.

Böschungen von Regenrückhaltebecken sind nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig. Soweit es die technischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulassen, ist die Sohle des Beckens unregelmäßig zu gestalten und mit Vertiefungen zur Bildung dauerhafter Tümpel zu versehen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan dargestellten gliedernden Grünflächen A2 - A5 werden gem. Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

1.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB festgesetzten **Ausgleichsflächen** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A2 - A5 sind nach erfolgten Eingriffen folgende grünordnerische Maßnahmen herzustellen:

Umwandlung überwiegend intensiv, landwirtschaftlich genutzter Acker- und Grünlandflächen zu extensiv genutzten **Streuobstwiesenflächen**, einschließlich Pflanzung einzelner **Heckenabschnitten** und Ranken auf artenreichen **Extensivgrünlandfläche**.

Anlage einer artenreichen **Extensivgrünlandfläche**:

- Aushagerung der Fläche im ersten Jahr durch 4-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes.
- Dauerhafte Offenhaltung der Extensivgrünlandfläche: Standortgerechte ein- bis zweimalige Pflegemahd im Jahr mit Abtransport des Schnittgutes. Die extensiv zu nutzenden Flächen sind jährlich das erste Mal ab Mitte Juni zu mähen. Bei ökologischer Erfordernis kann eine Modifizierung der Nutzungszeitpunkte bzw. -arten erforderlich werden.
- Das Mähgut ist aufzunehmen und einer Kompostierung zu zuführen. Ein zweiter Schnitt ist ab Mitte September durchzuführen.
- Jegliche Düngung oder sonstigen Eingriffe wie Pestizid oder Herbizideinsatz unterbleiben und sollen langfristig die Entwicklung zu mageren Wiesenflächen (Ziel) sicherstellen.
- Auf Teilflächen erfolgt als Erstinstandsetzung ein Oberbodenabtrag, um eine Entwicklung auf Rohboden zu ermöglichen.
- Soweit möglich sollte eine Triftbeweidung mit Schafen nach erster Gräserblüte ab Mitte Juni alternativ erfolgen. Hierbei kann ab September ein Reinigungsschnitt durchgeführt werden. Dabei sollen Teilbereiche (ca. 20%) als räumlich wechselnde Altgrasbestände jeweils belassen werden.

Pflanzung einzelner **Heckenabschnitten**:

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens zweireihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,8 - 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,0 - 1,2 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.
- Für die Anpflanzung der Heckenelemente ist standortgerechtes, autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun bei Pflanzungen erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf.
- Die Pflanzungen sind im Turnus von 3 Jahren zu mähen und auszulichten. Das Mähgut ist abzutransportieren und einer Kompostierung zu zuführen.

Anlage von extensiv genutzten **Streuobstwiesenflächen**:

- Zu pflanzender Baum gem. Pflanzenliste. Der Standort kann aufgrund von örtlichen Gegebenheiten
- geringfügig unter Einhaltung der Anzahl verschoben werden Als Streuobst werden ausschließlich Hochstammbäume angepflanzt.
- Pflanzung von mind. 30 Wildobstbäumen als Hochstämme (Abstand mind. 12m), Pflanzqualität H- Kronenansatz 1,80 m, 2xv, oB, STU 10-12 cm, zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzrandes
- die zu pflanzenden Streu- und Wildobstbäume sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Startdüngung für die Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig
- eine regelmäßige Baumpflege zum Erhalt der festgesetzten Pflanzung ist durchzuführen

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf den gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen A2 - A5 mit Zweckbestimmung gliedernde Grünfläche ist durch eine qualifizierte Fachbauleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicher zu stellen. Bestehende Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

1.8.5 Grundstückzufahrten und Stellplatzflächen

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 (Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteinbeläge, wassergebundene Decken oder Vergleichbares)

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

1.8.6 Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern sind als begrünte Natursteinmauern, Trockenmauern. bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zugelassen.

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (TEIL C)

2.1 Elektrische Anschlüsse / Unterirdischer Versorgungsleitungen

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel. Bei Erdarbeiten ist der Versorgungsträger (Bayernwerk Netz GmbH / E.ON Parsberg) zu verständigen, um die geplanten Baumaßnahmen und die Lage der Kabeltrassen genau zu bestimmen und die Sicherheitsvorkehrungen festzulegen.

Auf die Hinweise des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125) im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei geplanten Abweichungen von Sicherheitsabständen sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

2.2 Regenwasser / Oberflächenentwässerung

Zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses ist die Einleitung von Oberflächenwasser auf das Mindestmaß zu beschränken und die Versickerung von unverschmutztem Dachwasser weitestgehend breitflächig vorzunehmen.

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.

Innerhalb der Parzellen 14 bis 18 im WA 3 ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten grundstücksseitig anfallendes Oberflächenwasser aus Richtung der Erschließungsstraße über das Grundstück zu den dafür errichteten Regenrückhalteanlagen auf Fläche der gliedernden Grünflächen A4 abzuleiten. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist dabei auszuschließen.

Empfohlen wird der Einbau von Drosselzisternen. 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.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden - siehe dazu unter Pkt. 2.7.

2.3 Bodenfunde / Bodendenkmalpflegerische Belange

Bodendenkmäler sind gem. Art. I BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen sind auf den Serviceseiten des BLfD einzusehen.

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-3-68 3 7-0098 - Mesolithische Freilandstation.
- D-3-6837-0097 - Steinzeitliche und früh- bis hochmittelalterliche Siedlung.

Die genannten Bodendenkmäler wurden nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen bzw. in ihre Lage und Ausdehnung im Teil A der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

Archäologische Befunde sind gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen.

Für den Planbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bodendenkmalrechtliche Untersuchung durchgeführt (ausgenommen Parzelle 18 und 23). Im Zug dieser Untersuchung wurde seitens des Gutachters festgestellt, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich im Planbereich relevante Bodendenkmäler befinden. Hierbei wird auf die Anzeige des Grabungsendes der Firma ADILO GmbH, Maßnahmennummer: M-2019-1368-1_0 vom 29.07.2019, mit Vermerk: Freigabe zur bauseitigen Nutzung verwiesen. Die entsprechende Dokumentation kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

2.4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung während trockener Witterung.
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrwerksverkehr.
- d) Weidehaltung landwirtschaftlicher Nutztiere ist auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

2.5 Feuerstätten / Brandschutz

Die Errichtung von Feuerstätten wie z.B. Grillanlagen in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Wald ist nach Art. 17 BayWaldG genehmigungspflichtig.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die Fluchtsituation ist von den Bauherren und ihren Planern im Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz 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 und der Brandschutzdienststelle am Landratsamt abzustimmen.

2.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen Nr. 1, 2 und 27 können von der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. Ein Rückwärtsfahren ist von der Berufsgenossenschaft bei Straßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut wurden, verboten (VBG 126 in der Fassung vom 01.01.1993).

2.7 Grundwasser / Schicht- und Hangwasser

Im Bereich des Baugebietes kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten. Beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen wird deshalb empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann aus den höher gelegenen Bereichen Niederschlagswasser breitflächig bzw. in vorhandenen Geländemulden abfließen und das Baugebiet beeinträchtigen. Es wird empfohlen, bei allen Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberkante und Straßenoberkante zu legen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

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

Die Freilegung von Grundwasser ist gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) anzeigepflichtig. Eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erlaubnispflichtig. Anzeige und Erlaubnisantrag sind an das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Wasserrecht, zu richten.

2.8 Vorsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen und überflüssiger Erdaushub sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist der Erdaushub auf dem eigenen Grundstück zu verwerten und überschüssiger Erdaushub fachgerecht zu entsorgen.

2.9 Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung einer Erdwärmeheizung eine Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes des Landratesamtes Regensburg notwendig ist.

2.10 Grenzabstände

Bei Pflanzungen sind folgende Grenzabstände zum Nachbargrundstück verbindlich

(Grundlage: Art. 47 ABGB):

Gehölze bis 2 m Höhe: 0,5 m Abstand

Gehölze über 2 m Höhe: 2,0 m Abstand

2.11 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Duggendorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG), 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.