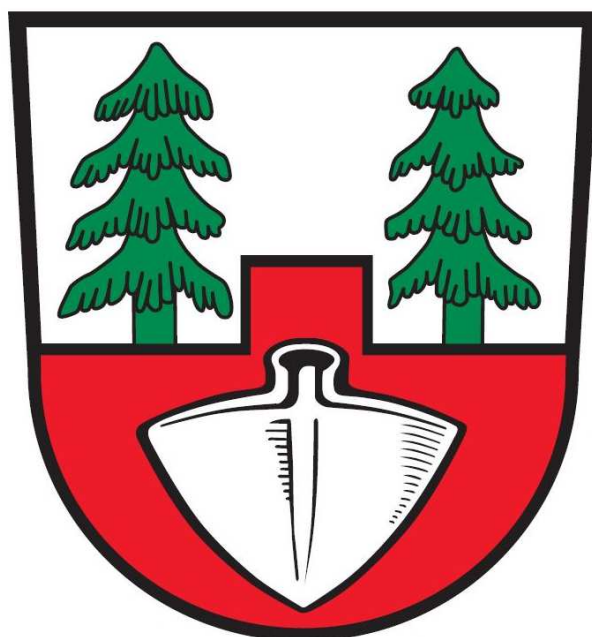


GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

BERNHARDSWALD  
REGENSBURG  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## **„WA Hauzendorf-Nord“**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 09.02.2022  
Entwurfsfassung: 08.02.2023  
Satzungsfassung: 24.05.2023

# Inhaltsverzeichnis

## Satzung

|          |                                                                                                                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Verfahrensvermerke</b> .....                                                                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Übersichtslageplan</b> .....                                                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planzeichnung und Legende</b> .....                                                                                                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Textliche Festsetzungen</b> .....                                                                                                                                                         | <b>10</b> |
| 4.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....                                                                                                                                     | 10        |
| 4.2      | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....                                                                                                                                      | 10        |
| 4.2.1    | Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) .....                                                                                                                                      | 10        |
| 4.2.2    | Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) .....                                                                                                                                                      | 10        |
| 4.2.3    | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) .....                                                                                                                                                   | 10        |
| 4.2.4    | Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....                                                                                                                           | 10        |
| 4.3      | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....                                                                                                                             | 10        |
| 4.4      | Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....                                                                                                                                              | 10        |
| 4.5      | Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....                                                                                                                               | 10        |
| 4.6      | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB) ..... | 11        |
| 4.7      | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....                                                                                                                                                  | 11        |
| 4.8      | Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....                                                                                      | 11        |
| 4.9      | Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....                                                                                                                                   | 12        |
| 4.10     | Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....                                                                                       | 12        |
| 4.11     | Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....                                                                                                                                | 12        |
| 4.12     | Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....                                                                                                                              | 12        |
| 4.13     | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....                                                                                                                       | 12        |
| 4.14     | Grünordnung .....                                                                                                                                                                            | 14        |
| 4.14.1   | Boden- und Gewässerschutz .....                                                                                                                                                              | 14        |
| 4.14.2   | Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....                                                                                                                                           | 14        |
| 4.14.3   | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....                                                                         | 15        |
| 4.14.4   | Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) .....                                                                                                                            | 15        |
| 4.14.5   | Pflanzlisten.....                                                                                                                                                                            | 15        |
| 4.14.6   | Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....                                                                                                                                                 | 16        |
| <b>5</b> | <b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....                                                                                                                                             | <b>17</b> |
| <b>6</b> | <b>Anlage</b> .....                                                                                                                                                                          | <b>23</b> |

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) erlässt die Gemeinde Bernhardswald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**WA Hauzendorf-Nord**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 24.05.2023 festgesetzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 31/2, 121/2 (TF) und 122/2 (TF) der Gemarkung Hauzendorf, Gemeinde Bernhardswald.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan Bernhardswald

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bernhardswald, den \_\_\_\_.

---

Erster Bürgermeister Florian Obermeier

## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2023 bis 29.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2023 bis 29.03.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.05.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.2023 als Satzung beschlossen.

Bernhardswald, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

( Siegel )

7. Ausgefertigt.

Bernhardswald, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

( Siegel )

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

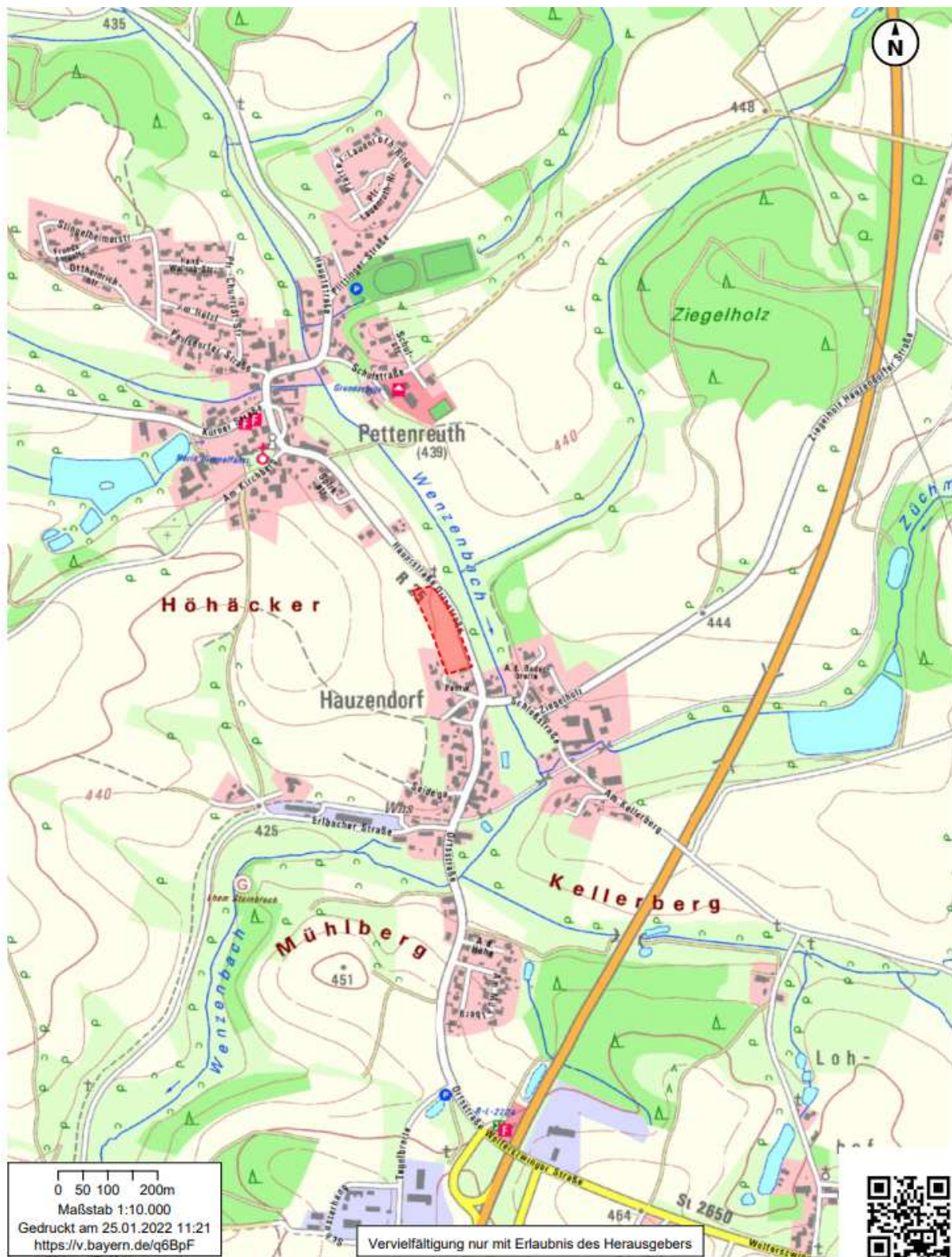
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bernhardswald, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Florian Obermeier, Erster Bürgermeister

( Siegel )

## 2 Übersichtslageplan



### **3 Planzeichnung und Legende**





# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Hausendorf-Nord" in der Gemeinde Bernhardswald



Planzeichnung

Vorentwurf vom 09.02.2022  
 Entwurf vom 08.02.2023  
 Satzungsfassung vom 24.05.2023



M 1:1.000

Planverfasser:



**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20

D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01.9211-0

FAX +49 (0)94 01.9211-50

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)

e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)

Seite 7 von 24

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

|                                            |     |     |                                             |
|--------------------------------------------|-----|-----|---------------------------------------------|
| WA = Allgemeines Wohngebiet<br>(§4 BauNVO) | WA1 | II  | Zahl der Geschosse<br>(Höchstgrenze)        |
| GRZ (Grundflächenzahl)<br>(Höchstgrenze)   | 0,4 | 0,8 | GFZ (Geschossflächenzahl)<br>(Höchstgrenze) |
| offene Bauweise                            | O   | ED  | nur Einzel- und Doppel-<br>häuser zulässig  |

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentlicher Flurweg



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

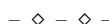


9 Öffentliche Grünflächen

## 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben Hangwasser



Verrohrung Entwässerungsgraben

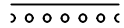


## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 15. Sonstige Planzeichen

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10



Lärmpegelbereich 2



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



amtlich kartiertes Biotop

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1  
751m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



Wenzenbach



60m Bereich zum Wenzenbach



Bestandshöhenlinien gemäß Vermessung

## 4 Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in 2 Teilflächen, festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### 4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

#### 4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Firsthöhe von max. 7,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First/ Attika.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten.

Hiervon abweichend gilt das nach der Erschließung hergestellte Gelände als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen.

Die Festsetzungen unter Ziff. 4.2.4 und 4.13 (Grenzgaragen, Aufschüttungen und Abgrabungen) weichen hiervon ab.

### 4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

#### 4.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost geplanter Gebäude der Parzellen 5 bis 10 ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß<br>erf. R <sub>w,res</sub> |                               |                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
|                  | Bettenräume                                                            | Aufenthalts- und<br>Ruheräume | Büroräume u.ä. |
| II               | 35                                                                     | 30                            | 30             |

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

#### 4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

Terrassen und Nebenanlagen werden auf jeweils max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt.

#### 4.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

##### Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflä-

chen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

#### Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

#### **4.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Höhenlage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Geh- und Radweg“ und „öffentlicher Flurweg“ festgesetzt.

#### **4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

#### **4.11 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den privaten Bauflächen jeweils anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Zisternen zu sammeln und zur Grauwassernutzung zu verwenden.

Festgesetzt wird ein Nutzvolumen von mind. 3 m<sup>3</sup>.

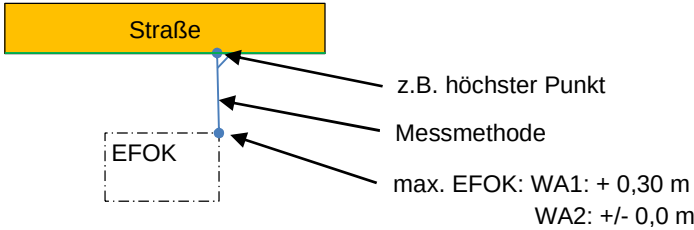
Die privaten Zisternen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

#### **4.12 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die sich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches erstrecken, ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Hang- und Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Entwässerungsgrabens bzw. -mulden zulässig.

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

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude | Im WA 1 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.<br>Im WA 2 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) exakt das gleiche Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p>Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen ist, in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.</p> <p>Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen ist.</p> <p>Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in der Höhenlage der E-FOK exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p> <p>Skizze:</p>                                                                 |
| Dächer Hauptgebäude:                                          | <p>Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau</p> <p>Dachgauben: zulässig nur bei 32° Dachneigung, bis 1,50 m² Ansichtsfläche und 3,00 m Mindestabstand vom Ortgang, nur Satteldachgauben</p> <p>Bei Einzelhäusern sind max. zwei Dachgauben je Dachseite zulässig.</p> <p>Bei Doppelhaushälften ist max. 1 Dachgaube je Dachseite zulässig.</p> <p>Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>                                                                                                               |
| Garagen, Nebengebäude                                         | <p>Für Grenzgaragen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte EFOK.</p> <p>Für sonstige Garagen gelten die Regelungen der BayBO.</p> <p>Dachform und -material darf vom Hauptgebäude abweichen.</p> <p>Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p> |
| Stellplätze:                                                  | <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.</p> <p>Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen (wasserdurchlässig) zu befestigen.</p> <p>Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>                      |
| Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung: | <p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,75 m über/unter dem nach Erschließung hergestellten Gelände zulässig.</p> <p>Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsflächen anzupassen.</p> <p>Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p> <p>An den Außengrenzen des Geltungsbereiches ist das natürliche Geländeniveau beizubehalten.</p> <p>Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m Höhe, bezogen auf das nach Erschließung hergestellte Gelände, zulässig.</p> <p>Zwischen Grundstücksgrenze und Stützmauer ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.</p> <p>Stützwände sind zu begrünen.</p> |
| Einfriedungen:                  | <p>Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das nach Erschließung hergestellte Gelände.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p> <p>Sockel sind nicht zulässig.</p> <p>Zäune aus Maschendraht sind nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Werbeanlagen                    | <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.</p> <p>Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Beleuchtung                     | <p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 4.14 Grünordnung

### 4.14.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### 4.14.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.



Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 4.14.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Wallhecke anzupflanzen und zu pflegen, die alle 10 m mit einem Baum der 1. Ordnung oder zwei Bäumen der 2. Ordnung der Pflanzliste 1 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzen der in den textlichen Hinweisen vorgeschlagenen Arten zu erfolgen.

Der bei den Erschließungsmaßnahmen errichtete Erdwall, mit einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 0,3 m, ist dauerhaft in seiner ursprünglich hergestellten Form zu erhalten, zu pflegen und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.14.4 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Kreisstraße R25 sind große bis mittelgroße Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind in ihrem natürlichen Habitat (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### 4.14.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

##### **Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume**

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

|                                                            |   |                          |
|------------------------------------------------------------|---|--------------------------|
| <i>Acer platanoides</i>                                    | – | Spitz-Ahorn, in Sorten   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>                                 | – | Berg-Ahorn               |
| <i>Carpinus betulus</i>                                    | – | Hainbuche, in Sorten     |
| <i>Fagus sylvatica</i>                                     | – | Rotbuche                 |
| <i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavalleyi</i> in Sorten | – | Weißdorn                 |
| <i>Prunus avium</i>                                        | – | Vogel-Kirsche, in Sorten |
| <i>Quercus robur</i>                                       | – | Stiel-Eiche              |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                                    | – | Vogelbeere               |
| <i>Sorbus aria</i>                                         | – | Mehlbeere                |
| <i>Tilia cordata</i>                                       | – | Winter-Linde, in Sorten  |
| <i>Catalpa bignonioides</i>                                | – | Trompetenbaum            |

**Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:**

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Zwetschgen

Hauszwetschge

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Kirschen

Sauerkirsche, Süßkirsche

**4.14.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abfall-/Müllentsorgung         | Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Altlasten                      | Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit was-sergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.<br>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu be-nachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aus-hub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsor-gungsweg des Materials geklärt ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauanträge / Höhen-entwicklung | In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das nach der Erschließung hergestellte und das geplante Gelände stets genau darzustellen.<br>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfoh-len.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Brandschutz                    | Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktu-ellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschlie-ßungsmaßnahme ausgeführt werden.<br>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Ge-bäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.<br>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird da-rauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brand-bekämpfung zu ermöglichen. |
| Bodenschutz                    | Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwen-dige Maß zu beschränken.<br>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierun-gen sollte vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet wer-den. Ansonsten sollte ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) verwendet werden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in techni-schen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Her-stellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfü-lungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechani-sche Bodenverbesserung).                                                                                                                                      |
| Denkmalschutz                  | Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die ge-setzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fassadengestaltung             | Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermei-den“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundwasser               | <p>Aufgrund der Nähe zum Wenzelbach ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.</p> <p>Aus diesem Grunde wird empfohlen, bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hang- und Schichtenwasser | <p>Das Plangebiet ist von Westen nach Osten geneigt.</p> <p>Aufgrund der Topografie und des Bodenaufbaus ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunderkundung wurde Schichtenwasser angetroffen.</p> <p>Zum Schutz der geplanten Wohnbauflächen vor wild abfließendem Hangwasser wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein öffentlicher Entwässerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches hergestellt, der das anfallende Hangwasser abfängt und in Richtung Süden zum Geh- und Radweg ableitet. Von hier erfolgt eine unterirdische Ableitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Richtung Wenzelbach. Entlang der nördlichen Grenze ist kein Graben erforderlich.</p> <p>Zusätzlich dazu erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Erdmodellierung in Form eines 3,0 m tiefen und 0,3 m hohen Erdwalls entlang der westlichen Grenze der Parzellen 1 - 4 und 10 sowie nördlich der Parzelle 10.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> |
| Kreisstraße R25           | <p>Grundsätzlich sind an Kreisstraßen die Regelungen des Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten.</p> <p>Die Fahrgeschwindigkeit ist im Bereich der Planungsfläche aktuell auf 70 km/h beschränkt. Langfristig wird diese auf 50 km/h reduziert.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landkreis Regensburg, SG Kreisstraßen, kann durch die Verbreiterung des bestehenden Gehweges zu einem Geh- und Radweg sowie einer Allee-Pflanzung von der Bauverbots- und Baubeschränkungszone abgesehen werden.</p> <p>Auf der R 25 soll bei Bedarf durch eine Halteverbotsbeschilderung verhindert werden, dass innerorts Fahrzeuge auf der R 25 parken und einen Fahrstreifen blockieren.</p> <p>Bei einer möglichen späteren Verbreiterung der R 25, auch in Richtung zum geplanten Wohngebiet, entsteht kein Anspruch für die Anlieger dass das LRA Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung Hauzendorf Nord ertüchtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Immissionen               | <p><u>Verkehr</u></p> <p>Die Planungsflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße R 25 ausgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen der den Ostfassaden werden auf den Parzellen 5 bis 10 erforderlich.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.</p> <p>Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen der Parzellen 5 – 10, die nach Osten exponiert sind, empfohlen.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Den umliegenden Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.</li> </ul> <p>Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.</p> <p><u>Luft-Wärmepumpen</u></p> <p>Es sollten nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden (LW &lt; 53 dB(A)); der Aufstellort sollte dabei so gewählt werden, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise können auf Verlagen der Gemeinde Bernhardswald oder dem LRA Regensburg erforderlich werden.</p> |
| Niederschlagswasser(entsorgung) | <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich nicht möglich.</p> <p>Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet und zunächst in einem Stauraumkanal innerhalb des Gebietes gesammelt. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Wenzelbach.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Baugrundstück in privaten Zisternen gesammelt, gereinigt und über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Niederschlagswasserkanal zugeführt werden. Zusätzliche private Anlagen zur Regenwassersammlung (z.B. zusätzliche oder größere Zisternen, Regenrückhaltebecken oder -mulden) sind möglich.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser sollte zur Grauwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) verwendet werden.</p> <p>Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer: Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird emp-</p>                                                                                                                                                                                                                              |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---|-----------|----------------|---|---------|------------------|---|----------|-------------|---|------------|--------------------------------|---|---------------------|----------------|---|--------------------|-------------------|---|----------------|-----------------|---|-------------------------|
|                                | <p>fohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p> |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Randeingrünung - Pflanzarten   | <p>Für die nördliche und westliche Heckenanpflanzung werden folgende Straucharten empfohlen:</p> <p>Mindestqualität: vStr, mind. 4 Triebe, 60-100</p> <table><tr><td>Corylus avellana</td><td>-</td><td>Haselnuss</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>-</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rhamnus frangula</td><td>-</td><td>Faulbaum</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>-</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Salix aurita, cinerea purpurea</td><td>-</td><td>Verschiedene Weiden</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>-</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td>Sambucus racemosa</td><td>-</td><td>Roter Holunder</td></tr><tr><td>Viburnum opulus</td><td>-</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr></table> <p>und vergleichende Arten.</p>                                               | Corylus avellana        | - | Haselnuss | Prunus spinosa | - | Schlehe | Rhamnus frangula | - | Faulbaum | Rosa canina | - | Hunds-Rose | Salix aurita, cinerea purpurea | - | Verschiedene Weiden | Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder | Sambucus racemosa | - | Roter Holunder | Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |
| Corylus avellana               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Haselnuss               |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Prunus spinosa                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Schlehe                 |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Rhamnus frangula               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faulbaum                |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Rosa canina                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hunds-Rose              |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Salix aurita, cinerea purpurea | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verschiedene Weiden     |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Sambucus nigra                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Schwarzer Holunder      |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Sambucus racemosa              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Roter Holunder          |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Viburnum opulus                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gewöhnlicher Schneeball |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Schmutzwasser(entsorgung)      | <p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Sichtdreiecke                  | <p>Sichtdreiecke sind im Bereich dauerhaft von Zu- und Ausfahrten von Einbauten, geschlossenen oder blick-dichten Zäunen, Hecken und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Solarfestsetzung               | <p><u>Beispiel 1:</u></p> <p>Auf einer Parzelle im Baugebiet befindet sich ein Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m². Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80 m². Die Solarmindestfläche von 80 m² beträgt dann 40 m² (50 % von 80 m²).</p> <p><u>Beispiel 2:</u></p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich zwei Gebäude. Die Solarmindestfläche kann in einem solchen Fall auch auf einer zusammenhängenden Dachfläche eines einzelnen Gebäudes installiert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |
| Strom(versorgung)              | <p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |   |           |                |   |         |                  |   |          |             |   |            |                                |   |                     |                |   |                    |                   |   |                |                 |   |                         |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ol> |
| Telekommunikation | <p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenererschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekom-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>munikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Trinkwasser(versorgung)        | <p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wenzenbacher Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wassergefährdende Stoffe       | <p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die §§ 62-63 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wassersensibler Bereich        | <p>Aufgrund der Nähe zum Wenzenbach im Osten grenzt ein wassersensibler Bereich an.</p> <p>Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den über die Ufer tretenden Wenzenbach und seiner Nebengewässer wie z. B. den Zuchmühlbach,</li> <li>• zeitweisen hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder</li> <li>• zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.</li> </ul> <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p> <p>Überschwemmungsflächen sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz zu erhalten.</p> <p>Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg liegen für die Gemeinde Bernhardswald ermittelte, aber noch nicht festgesetzte Überschwemmungsflächen am Wenzenbach lediglich für den Abschnitt zwischen Bernhardswald und der Gemeinde Wenzenbach vor.</p> |
| Wenzenbach                     | <p>Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Wenzenbach als Gewässer III. Ordnung.</p> <p>Für Bauvorhaben, die sich innerhalb eines Abstandes von 60 m zum Bach befinden, wird auf die Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG von nicht baurechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen verwiesen. Dies betrifft insbesondere genehmigungsfreie Anlagen wie z.B. Mauern, Nebenanlagen bis max. 75 m<sup>3</sup>, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.</p> <p>Die Lage und Abgrenzung des 60 m - Bereiches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zugänglichkeit der Normblätter | <p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

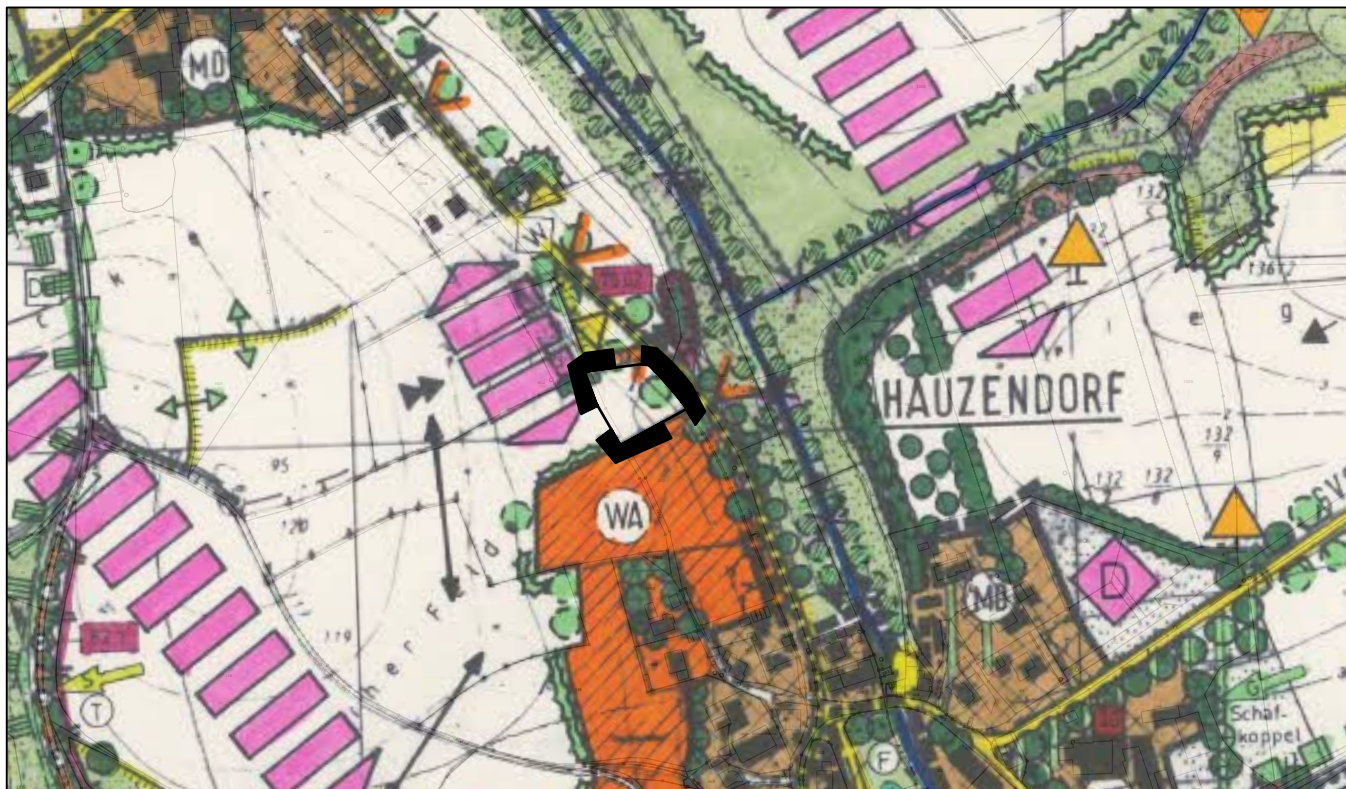


## **6 Anlage**

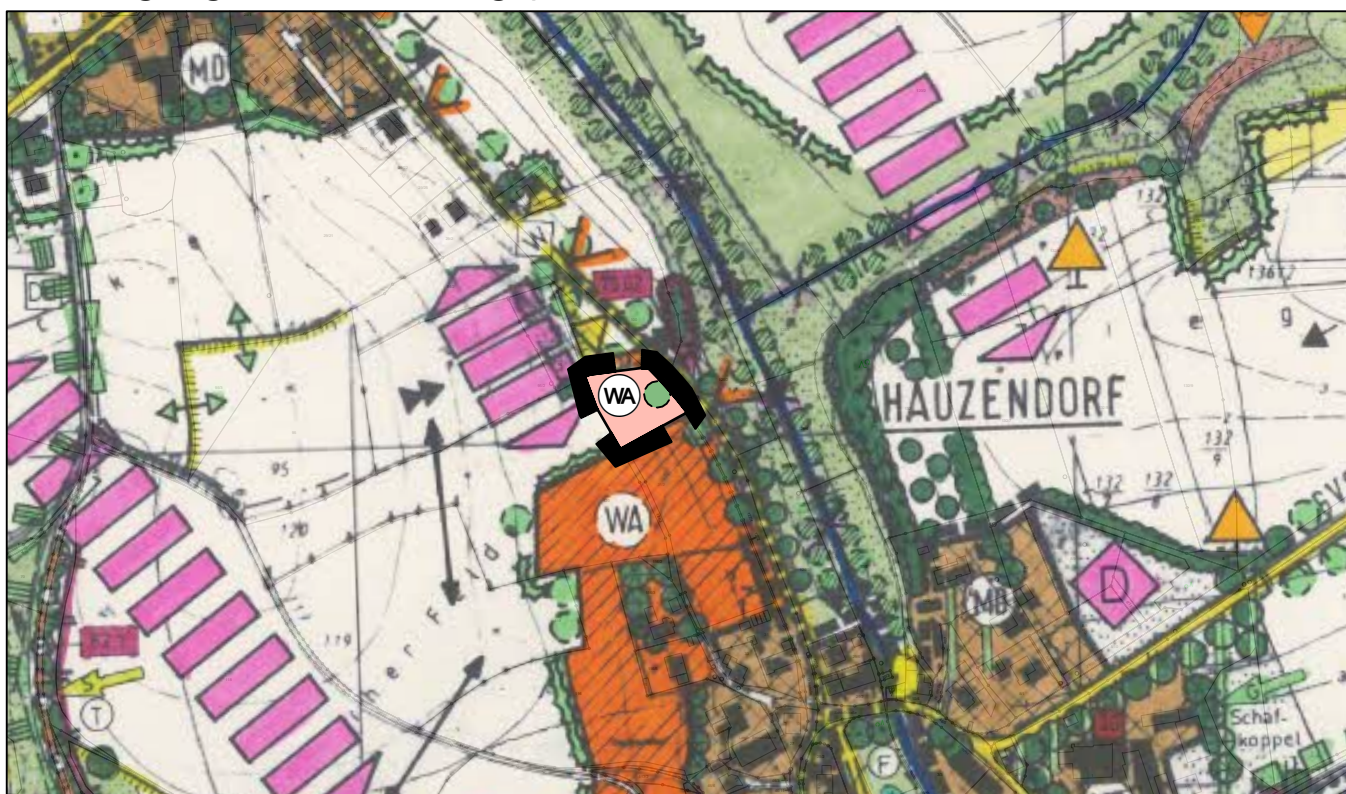
Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald

M 1 : 5.000

# Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald



## Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernhardswald



### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Hauzendorf-Nord" in der Gemeinde Bernhardswald



Anlage:  
Berichtigung wirksamer  
Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Bernhardswald

Vorentwurf vom 09.02.2022  
Entwurf vom 08.02.2023  
Satzungsfassung vom 24.05.2023

#### Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Anpflanzung Baum



M 1:5.000

Planverfasser:

**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling  
FON +49 (0)94 01.9211-0  
FAX +49 (0)94 01.9211-50  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Seite 24 von 24