



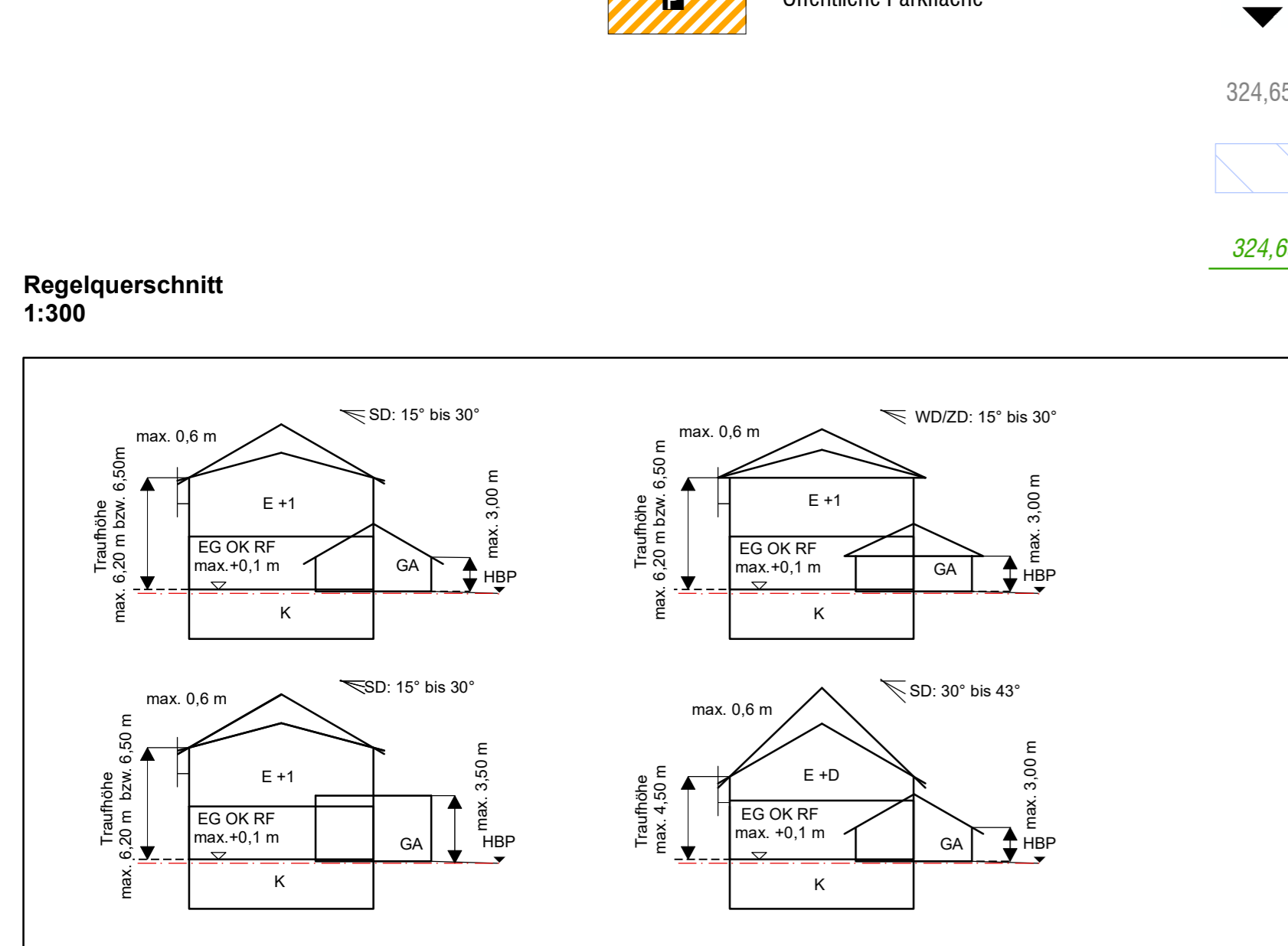
**Planliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1-11 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,50 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze Wohngebäude
  - Baugrenze Garagen
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grünlflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
  - Spielfläche
  - Sonstige Zweckbestimmung (Sickermulden)

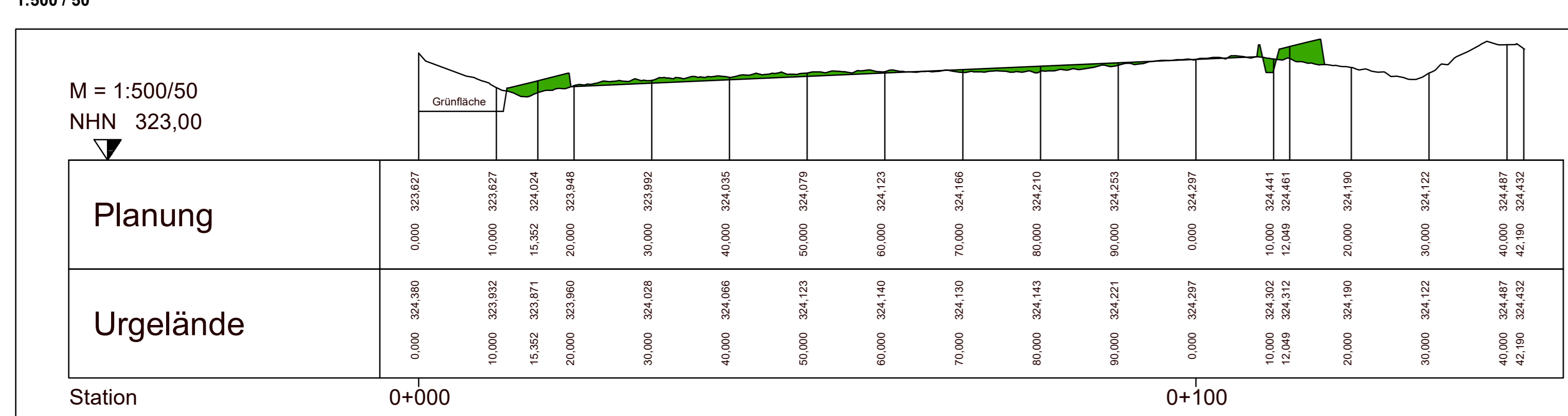
**Fußleiste der Nutzungsschablone**

- 1 Parzellen
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Grundflächenzahl
- 5 Geschossflächenzahl
- 6 Baupf. und maximale Wandhöhe
- 7 Maximale Geschosshöhe
- 8 zulässige Dachform
- Dachneigungen nach Baupf.

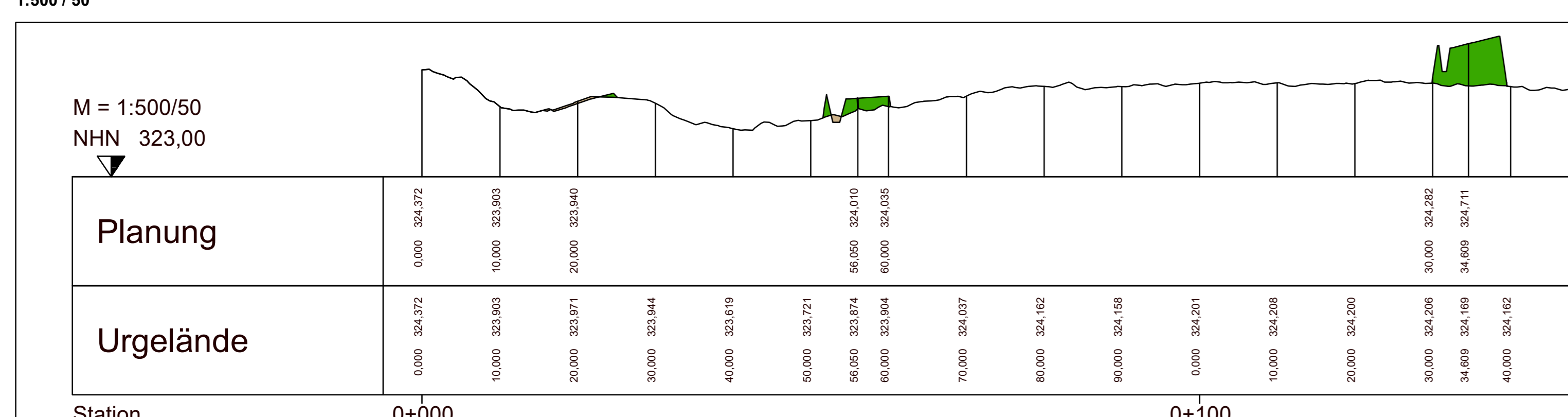
**Regelerschnitt 1:300**



**Längsschnitt A - A (Ost-West) 1:500 / 50**



**Längsschnitt B - B (Süd-Nord) 1:500 / 50**



- Prüfung**  
Die Gemeinde Pfatter erläßt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Textliche Festsetzungen**  
Bauplanungstextliche Festsetzungen § 9 BauGB
- Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Bebauungsplan „St. Nikolaus IV“ umfasst die Flurstücke mit der Nr. 778 und 780 sowie die Teilfläche mit der Nr. 770 der Gemarkung Pfatter. Die Überplanung des Bebauungsplans „St. Nikolaus IV“ betrifft das Flurstück Nr. 776/20 der Gemarkung Pfatter.
  - Art der baulichen Nutzung**  
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen mit Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG und § 22 BauNVO)**  
Zulässig sind:  
Einzelhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen 2 bis 27 bzw. Doppelhäuser auf den Parzellen 7, 10, 11, 18 und 19 sowie ein Mehrparteienhaus in offener Bauweise auf der Parzelle 1. Das Mehrparteienhaus soll mit barrierefreiem Fußboden erstellt werden.
    - Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sowie untergeordnete Bauwerke sind auf die GRZ anzurechnen.
    - Zahl der Vollgeschosse**  
Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
    - Anzahl der Wohneinheiten**  
Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig auf den Parzellen 2 bis 27. Es sind maximal 4 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig auf der Parzelle 1.
    - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude ist abhängig vom Gebäudetyp (siehe Regelbeispiel) und beträgt entweder bis zu 4,50 m oder 6,20 m. Das Mehrparteienhaus auf Parzelle 1 darf maximale Wandhöhen von 6,50 m erreichen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Rohfußboden-Oberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
  - Bauliche Gestaltung**
    - Stellung**  
Ausrichtung wesentlicher Gebäudeseiten parallel zu einer der im Plan eingetragenen Baugrenzen.
    - Höheanlage**  
Die Höheanlage ist durch das Niveau der Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses (EG OK RF) Höhe 0 m, NHN (DHNH 16) für jede Parzelle im Plan festgesetzt. Das Maß der EG OK RF darf lediglich um +0,1 m überschritten werden.
    - Dachformen, Dachneigung**  
Die jeweils für die Parzellen zulässigen Dachformen und -neigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Für Parzelle 1 gilt, wenn das Gebäude eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweist, spricht die langen Seiten nach Norden und Süden zeigen, darf nur ein Walmdach als Dachform gewählt werden.
    - Zulässige Dachformen:**
      - Dachneigung: Satteldach 15°-30° (E+1), 30°-43° (E-0)
      - Walmdach 15°-30° (E+1)
      - Zaltdach 15°-30° (E+1)
    - Dachüberstand**  
Ortgang: maximal 0,50 m  
Traufe: maximal 0,60 m
    - Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roten, rot-braunen und grauen Farbtonen sowie Anthrazit zulässig. Auffällig farbig gestaltete (gasierte) Dacheindeckungen sind unzulässig.
    - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind mit einer Anbaufläche von max. 2,5 m² zulässig mit folgenden Voraussetzungen:  
Abstand der Gaube vom Ortgang: mindestens 2,50 m  
Abstand der Gaube untereinander: mindestens 1,25 m  
Gesamtbreite aller Gauben: maximal 1/3 der Gebäudelänge

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

- Zulässigkeit von Nebenanlagen**  
Für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 15 m² überbauter Grundfläche begrenzt.
- Gründordnung und Freiraumgestaltung**
  - Bepflanzung**  
Bepflanzung mit mindestens einem heimischen Laubbaum (siehe Pflanzenliste) pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche und dessen Gehölzfläche ist Pflicht.  
Mindestens einer der geforderten Bäume auf privaten Flächen ist innerhalb der 5-Meter-Zone, gemessen ab Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.  
Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen.  
Weitere Bäume sind zudem entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen.
  - Pflanzenliste**  
Für die Pflanzungen sind Gehölze der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Betula pendula Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Prunus avium „Pflaume“  
Prunus mahaleb Steingewächel  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aria Mehleibere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere  
Tilia cordata Winter-Linde  
Ulmus carpinicola Feld-Ulme  
Obstbäume als Hochstamm
- Einfriedigungen**  
Zwischen Zaunmarkante und Oberkante des hergestellten Geländes ist ein Abstand von 0,10 m einzuhalten. Als Einfriedigung der Grundstücke sind Zäune aus senkrechten Holzstäben mit horizontalen Holzbohlen aus Hartholzarten mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante des hergestellten Geländes zu verwenden. Sie dürfen nicht blickdicht gestaltet sein. Es sind nur Pfundamenten zulässig. Tore und Türen innerhalb der Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze sind nicht zur Straße hin aufzuschlagen.
- Ver- und Entsorgung**
  - Leitungen**  
Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
  - Regenwasser**  
Unverschlussten Dachwasser und gering verschmutztes Oberflächenwasser muss auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Die Einleitung von Zuleitern zur Regenwasserentwässerung wird empfohlen. Das anfallende Regenwasser auf den Erschließungsfächen wird in speziellen Grünstreifen / Sickermulden versickert.
  - Schmutzwasser**  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefere Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzunehmen, z.B. Hebelanlagen oder Rückschlappklappen.
- Wasser**
  - Baugrund und Grundwasser**  
Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „Aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderliche Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Es ist zumindest teilweise mit hohem Grund- und Sickerwasser zu rechnen.  
Aus diesem Grund sind Gebäude bis zur Rohfußbodenoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)  
Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
  - Starkregen**  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge sind alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
  - Niederschlagswasser**  
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserentwässerung (bzw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tap-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.  
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.  
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die gekennzeichneten Flächen und Geländedünen sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- Denkmalschutz (DSchG)**  
Im Zuge von Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur Begutachtung und Freigabe der zuständigen Behörden unverändert zu lassen.
- Flächenzusammensetzung**  
Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:  
Allgemeines Wohngebiet (WA): 18.303 m²  
Verkehrsfäche (O): 3.274 m²  
Verkehrsgrün: 31 m²  
Rad- und Fuß-/ Gehweg: 97 m²  
Spielfläche: 407 m²
- Eingriffregelung - Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche**  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird die Flurstück mit der Nr. 308 (Gemarkung Geising) als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „St. Nikolaus IV“ zugeordnet.  
Entwicklungsziel: Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nassweide  
Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:  
Pflege:  
- 2-malig Mahd am 15.07 und Mitte September  
- Nach Möglichkeit insektenchonende Bewirtschaftungsweise (z. B. Balkenmäher, Schnitthecke ca. 10 cm)  
- Abwehrend ca. 15% der Fläche (z. B. Ränder) bei Mahd steinlassen (Rückzugsort für Insekten) und bei nächster Mahd mit mahlen  
- Wende- und Schwadvorgänge sind durch niedrige Drehzahl und Fahrgeschwindigkeit möglichst schonend auszuführen  
- Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden  
- Abtransport des Mahdgutes nach 1-2-tägiger Abtrocknung

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

- Ufergehölzbaum**
  - Stechhölzer von bestehendem Weiden (80%) und ausreißefähigen Baumarten (20%) wie Schwarz-Ele, Esche und Trauben-Kirsche auf der Fläche verwenden
  - 30-60 cm Durchmesser mind. 2-8 cm, 3-5 Knospen
  - ca. 3 Stechhölzer/m² ab Mittelwasserlinie
  - Gewinnung und Einbau ab September bis März
  - Schutz vor Wildverbiss
  - Entwicklungsfrage: Ausnahmen der Stechhölzer, Nachpflanzung ausgefallener Pflanzen, Rückschnitt bei Gehölzbestand zwischen Acker und Ausgleichsfläche ggü. als Pufferstreifen zum höher gelegenen Acker. Dazu aufkommende Gehölze beseitigen lassen und ggf. ausmähen oder mit Stechhölzer der vorhandenen Weiden anpflanzen
- Textliche Hinweise**
  - Wasser**
    - Hochwassergefahrenliche Höchsterm**  
Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78a Abs. 1 Satz 1 WHG (HG) und ist daher über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.  
Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollen nicht im Risikogebiet verortet werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer III.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen landesübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH)“ vom 10.08.2021).  
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfall des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
    - Starkregen**  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufbauten, z.B. vor Lichtschächten, ausgefüllt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
    - Grundwasser**  
Die Errichtung des Baugrundes einseitig der Grundwasserhöhe obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstrebendes Grund- oder Hang- und Sickerwasser sichern muss. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und das Erdordern einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.  
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter der Gelände- und oberirdischen Geländeoberfläche. Kellerfenster sowie Kellerangänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufbauten, z.B. vor Lichtschächten, ausgefüllt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.  
In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.  
Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfiehlt auf die Errichtung von Kellergeschossen aufgrund der bekannten hohen Grundwasserstände zu verzichten.
    - Niederschlagswasserentwässerung**  
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauungen oder Verfüllungen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdrückung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.  
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREGWG (Technische Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung im Sinne der NRWfV (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung) mit TREGWG (Technische Regeln für das zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.  
Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.  
Anlagen und Entwässerungsrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
  - Böden**
    - Auffüllungen und Abgraben**  
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorgangere der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBOdSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde. Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdauhschutt) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zugehörige Erlaubnisse nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einweisung der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinrichtungen, Baustraßen, Lärmschuttwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).
    - Altlasten und Bodenschutz**  
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Meldungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchV).
    - Oberboden**  
Anfallender überschüssiger Oberboden sollte abgetragen und bis zur weiteren Verwendung zwischengelagert werden. Oberboden, der nicht mehr benötigt wird, sollte an Landwirte zur Verbesserung ihrer Flächen abgegeben werden. (Verweis auf die Einhaltung der BBOdSchV).
  - Heizen / Wärme / Energieträger**  
Die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann.  
Für den Einsatz geothermischer Anlagen besteht eine Genehmigungspflicht.
  - Immissionen und Emissionen**  
Landwirtschaft  
Mit folgenden Zielwerten, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:  
• Geruchsemissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Staubemissionen bei Mähdrescher, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie  
• Lärmemissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerkverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.  
Die Beeinträchtigungen sind zu dulden.  
Bundesstraße: Auf die von der B 8 ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauherr auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.
  - Einfriedigungen**  
Die Sichtreine an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (sich z. B. künftige Hecken/Zaunhöhen auf Privatgrund beschränken).
  - Äußere Gestaltungen**  
Flachdächer (0 Grad-15 Grad) können mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt und unterhalten werden. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

- Verfahrensvermerke**
  - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplans „St. Nikolaus IV“ sowie die Teiländerung des Bebauungsplans „St. Nikolaus III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2024 ortsüblich gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat am 03.09.2024 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 30.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2025 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2025 bis 23.05.2025 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2025 bis 23.05.2025 öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2025 als Satzung beschlossen.
- Platter, den .....
- ..... (Siegel)
- Johann Biederer, Erster Bürgermeister
- Unterschrift/n
7. Ausgefertigt
- Platter, den .....
- ..... (Siegel)
- Johann Biederer, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich gemacht wurde. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 24 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Platter, den .....
- ..... (Siegel)
- Johann Biederer, Erster Bürgermeister

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Mögliche Wohnbebauung
- Mögliche Nebengebäude / Garagen

- Index**
- Auftraggeber:** Gemeinde Pfatter, Haidauer Straße 40, 93102 Pfatter
- Landkreis:** Regensburg
- Planart:** Bebauungsplan
- Fassung:** Genehmigungsfähige Planfassung
- Titel:** "St. Nikolaus IV" sowie Teiländerung "St. Nikolaus III"

**Legende (Längsschnitte)**

- Auftrag
- Abtrag

**Legende (Längsschnitte)**

- Auftrag
- Abtrag

**Legende (Längsschnitte)**

- Auftrag
- Abtrag

**Legende (Längsschnitte)**

- Auftrag
- Abtrag

**Legende (Längsschnitte)**