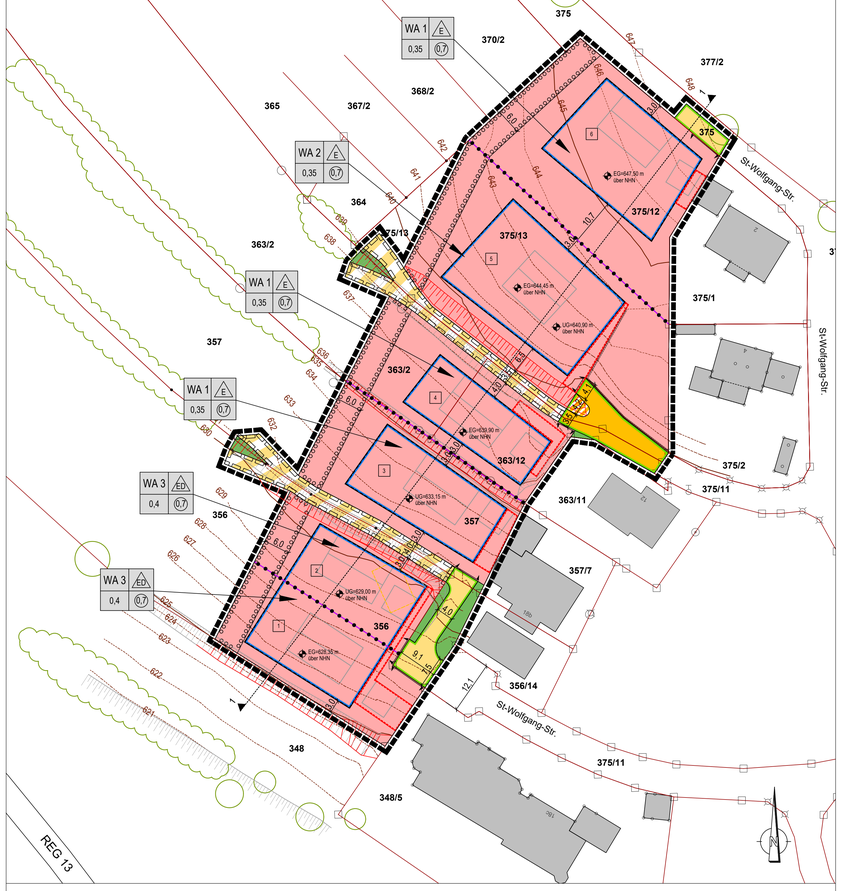
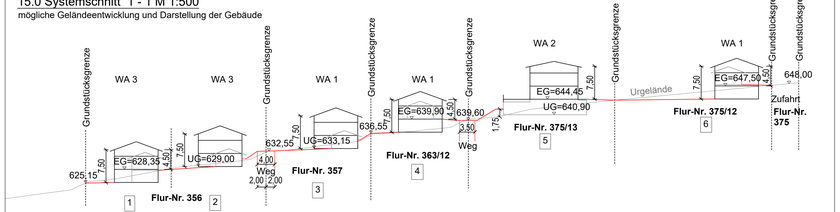
I. PLANZEICHNUNG M 1:500
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße"



zu V. HINWEISE
15.0 Systemschnitt 1 - 1 M 1:500
mögliche Geländeentwicklung und Darstellung der Gebäude



Präambel
Die Stadt Regen im Landkreis Regen erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" ist die Planzeichnung M 1:500 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begründung und Anlagen
Die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ wird dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "St.-Wolfgang-Straße" beigefügt.
Anlagen:
Anlage 1 Berechnung Regenrückhaltevolumen Parzellen zum Bebauungsplan

Regen, den __.__.____.

Andreas Kroner, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — WA 1, WA 2 und WA 3:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 EG / UG=xxx.x m über NHN — jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt für Haupt- und Nebengebäude in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) = FOK EG bzw. UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Flächen für Carports, Garagen mit Nebenräumen, Tiefgaragen mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

3.3 E — Einzelhäuser

3.4 E ED — Einzel- oder Doppelhäuser

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 private Straßenverkehrsfläche, hier: Erschließungsstraße

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Schneelagerplatz

4.5 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrtsmöglichkeit (Wiesenweg) für hinterliegende landwirtschaftliche Grundstücke, gesichert mit Grunddienstbarkeit

4.6 mit Geh- und Fahrrechten belastende Flächen

4.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken, nicht eingezäunt

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

5.2 Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: unterschiedliche Höhenbezugspunkte (FOK EG bzw. FOK UG) und unterschiedlich max. zulässige traufseitige Wandhöhen und Firsthöhen

9.5 festgesetzte Parzellengrenzen

6.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 private Grünflächen

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Pflanzung einer freiwachsenden 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insgesamt 5%) auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1 bis IV.3.3 zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 375/13 — Flurstücksnummer

8.3 Bestandsgebäude

9.0 HINWEISE

9.1 Bemaßung

9.2 Abbruch Bestandsgebäude

9.3 Parzellennummer

9.4 Parzellengrößen

9.5 Vorschlag Wohngebäude

9.6 Vorschlag Garage / Carport

9.7 bestehende Böschung

9.8 geplante Böschung

9.9 Höhenschichtlinien im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhennull - Höhenabstand 100 cm (Quelle Vermessungsamt, DGM-Datensatz 2024)

9.10 REG 13 — Straßenkante Kreisstraße REG 13 - außerhalb Geltungsbereich

9.11 bestehende Einzelbäume - außerhalb Geltungsbereich

9.12 bestehende Feldgehölze und Baumgruppen - außerhalb Geltungsbereich

9.13 1 1 — Lage Systemschnitt 1 - 1 (sh. V. Hinweise Punkt 15.0)

9.14 bestehende Stützmauer

9.15 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige Hausformen
Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl GFZ Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

WA 1 - 3	E	ED
0,35 / 0,4	0,7	

WA 1 - 3 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
E Einzelhäuser
ED Einzel- oder Doppelhäuser
0,35 / 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ WA 1 und WA 2 max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
GRZ WA 3 max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

1.1.2 GFZ WA 1, WA 2 und WA 2 max. zulässige Geschossflächenzahl 0,7

1.1.3 traufseitige Wandhöhe (TH)
Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) = FOK EG bzw. UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm (gem. Planzeichen II.2.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hauptgebäude:
WA 1 + WA 3
7,50 m max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG (Hanghaus talseits) mit einem Spielraum von +/- 20cm oder
4,50 m max. zulässige traufseitige Wandhöhe bergseits in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG (Hanghaus bergseits) mit einem Spielraum von +/- 20 cm;

WA 2
7,50 m max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG mit einem Spielraum von +/-20cm;

WA 1 bis WA 3
talseitige Mindestwandhöhe von 6,0 m.

Nebenanlagen / Garagen:
WA 1 + WA 3
3,50 m max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG oder FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

WA 2
3,50 m max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

1.1.4 Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) = FOK EG bzw. UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm (gem. Planzeichen II.2.1) bis zum First.

Hauptgebäude:
WA 1 + WA 3
9,50 m max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK UG (Hanghaus talseits) mit einem Spielraum von +/- 20cm oder
6,50 m max. zulässige Firsthöhe bergseits in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG (Hanghaus bergseits) mit einem Spielraum von +/- 20 cm;

WA 2
9,50 m max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG mit einem Spielraum von +/-20cm.

Nebenanlagen / Garagen:
4,50 m max. zulässige Firsthöhe in Metern vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen II.2.1 = FOK EG oder FOK UG mit einem Spielraum von +/- 20 cm

1.2 Hausformen und Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei WA1 und WA 2 im Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
Im Bereich WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird die offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- Stellplätze,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe pro Bauparzelle mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Carports, Garagen mit Nebenräumen, Tiefgaragen mit Nebenräumen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Punkt II.3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.3.1 zulässig.

1.5 Dächer (§ 9 Abs. 20 BauGB)
Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYBO

2.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
Abweichend zu Art. 6. Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO gilt für giebelseitige Garagen/Nebenanlagen als Grenzbebauung eine mittlere Wandhöhe von maximal 3,5 m.

2.2 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Hauptgebäude:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 16° - 30°

Nebengebäude / Garagen:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 16° - 30°
Flachdach 0° - 5°

2.3 Dachdeckung
Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Flach- und Gründachsysteme bei Nebenanlagen und Garagen.
Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.4 Gestalterische Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

2.5 Garagenzufahrten und Stellplätze
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

2.6 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)
Die Zaunanlage ist von den unter Punkt II.4.5 festgesetzten privaten Wiesenwegen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist über eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Privatgrundstück mit untenstehenden Volumina rückzuhalten und gedrosselt mit max. 1 l/s ins öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
Somit sind folgende Rückhaltevolumina pro Parzelle maximal zu erbringen:

Parzelle 1	max. 9 m³
Parzelle 2	max. 7 m³
Parzelle 3	max. 10 m³
Parzelle 4	max. 9 m³
Parzelle 5	max. 24 m³
Parzelle 6	max. 19 m³
Parzelle 1 + Straße	max. 16 m³
Parzelle 4 + Straße	max. 18 m³

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m².

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Bodenaustausch/Auffüllungen
Je angefangener 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum sowie 5 heimische Sträucher gem. Artenauswahl unter Punkt IV.3.0 zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

2.2 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.3 Zaunsockel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,75 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Für den notwendigen Übergang zwischen den beiden Geschossen sind zudem Aufschüttungen von max. 3,0 m an den seitlichen Gebäudeseiten vom hergestellten Gelände zulässig.

Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

2.5 Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Bei Hanghäusern sind Stützmauern in Verbindung mit den Gebäuden in einer Höhe bis max. 3,0 m vom hergestellten Gelände zur Überbrückung der Geschossebene zulässig. Freistehende Gartenmauern im Gartenbereich und entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m vom hergestellten Gelände zulässig.
Abweichend davon sind im Bereich von Garagenzufahrten Stützmauern von max. 1,5 m vom hergestellten Gelände zulässig.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche

3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padum	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

als Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia Walnuss, als Sämling

3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN, SAAT- UND PFLANZGUT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) oder landschaftsfremde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

8.2 Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 8.482 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE
Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ABFALLWIRTSCHAFT
Die Mülltonnen der Parzellen 1 bis 3 sind an den Abfuhrtagen am südlich gelegenen Wendehammer, die der Parzellen 4 bis 6 am durchgängigen Bereich der St-Wolfgang-Straße bereitzustellen.

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) im gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

12.0 HANG- UND SCHICHTWASSER / HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Ein grundstückliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, tangiert jedoch teilweise einen wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

14.0 GELÄNDESCHNITTE
Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gebäudeansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (einschließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen), sowie der Höhenlage des jeweiligen fertigen Unter- und Erdgeschoss-Fußbodens, der Erschließungsstraße und des Anschnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenkoten erforderlich).

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
**Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt zu den üblichen Öff