



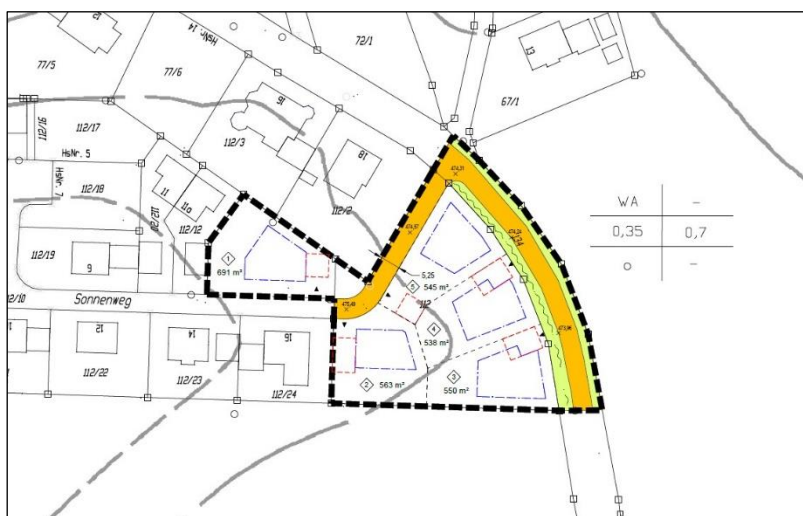
2

Gemeinde Brunn
Verwaltungsgemeinschaft Laaber
Jakobstraße 9
93164 Laaber

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Brunn Süd 2. Erweiterung“ Verfahren nach § 13b BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf, 26.09.2019



PrNr. 506252

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	3
4.1 Hauptgebäude	3
4.2 Garagen / Carports	4
5 Aufschüttungen / Abgrabungen	5
6 Einfriedungen	5
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	5
8 Niederschlagswasser	5
9 Grünordnung	6
9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	6
9.2 Pflanzliste	6
9.3 Umsetzung der Maßnahmen	7
9.4 Maßnahmen zum Artenschutz	7
TEXTLICHE HINWEISE	8
1 Baugrund	8
2 Altlasten	8
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	8
4 Landwirtschaft	8
5 Denkmalschutz	8
6 Regenerative Energien	8
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	9
8 Hinweise zur Bepflanzung	9
9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
------------	-----------

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Der Entwässerungsgraben ist im Bereich der Zufahrten zu den Parzellen 3 und 4 zu verrohren.

1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen bzw. in Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen oder Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Gebäudegrundriss	Als Grundrissform sind nur rechteckige Grundrisse zulässig.
------------------	---

Außenwände	Grelle Außenfarben sind unzulässig; Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.
------------	--

Dachform, -neigung	SD (Satteldach) E+D: 38° - 45° SD (Satteldach) E+1: max. 28° WD (Walmdach) E+1: max. 28° ZD (Zeltdach) E+1: max. 28° PD (Pulldach) E+1: max. 15°
Dachdeckung	Rote, graue oder schwarze (Solarnutzung) sowie erdfarbene Materialien. Für Pulldächer sind auch begrünte Dächer zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,50 m
Dachaufbauten und sonstige Elemente	Dachgauben sind nur beim Haustyp E+D zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Zwerggiebel	Zwerggiebel sind nur bei E+D Bauweise zulässig. Dachform und -neigung wie Hauptbaukörper; Breite max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge; First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst.
Wandhöhen	E+D: max. 4,50 m E+1: max. 6,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphalt- rand) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und FFOK anzugeben.

4.2 Garagen / Carports

Je Wohngebäude ist jeweils eine Garage oder ein Carport zulässig.

Dachform	Satteldach, Flachdach, Pulldach
Dachdeckung	Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flach- und Pulldächer zulässig.

Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (FFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren bzw. zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika (Flachdach). Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage der Garagen	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der Zufahrt anstehenden Straßenoberkante (Asphaltrand) liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken abweichend von Art. 57 Abs. 1 Satz 9 BayBO nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig; darüber hinaus gehende Geländeunterschied sind als natürliche Böschungen auszubilden. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen und entlang von Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Grenzgaranzufahrten.

Die Geländehöhen sind auf die jeweils angrenzenden Grundstücke abzustimmen. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten (Ausnahme: beide Grundstückseigentümer einigen sich auf eine abweichende Regelung).

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

6 Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind als Einfriedung Holzzäune mit senkrechter Lattung (Harnickelzaun) bis max. 1,00 m Höhe ohne Sockel zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Holz- oder Drahtzäune (Höhe max. 1,00 m) ohne Sockel zulässig.

Stauräume vor Garagen und Carports dürfen nicht eingezäunt werden.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

8 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rück-

haltezisternen (Kombizisternen mit mind. 6 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Der Überlauf der Zisternen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

9 Grünordnung

9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

In den Gärten ist je angefangener 300 m² Freifläche mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm der nachfolgenden Pflanzliste (9.2) zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten.

Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie entlang der Ortsränder ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze, z.B. Thujen) und buntlaubigen Gehölzen nicht zulässig.

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

Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

9.2 Pflanzliste

Listen standortheimischer Laubgehölze Mittlere Frankenalb

Bäume 1. Ordnung			
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica	Bergulme	Ulmus glabra
Traubeneiche	Quercus petraea	Feldulme	Ulmus carpiniifolia

Bäume 2. Ordnung			
Feldahorn	Acer campestre	Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula	Mehlbeere	Sorbus aria agg.
Hainbuche	Carpinus betulus	Holzbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris agg.	Pannonische Vogelbeere	Sorbus graeca
Traubenkirsche	Prunus padus	Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium		

Sträucher:			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Heckenrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Apfelrose	Rosa rubiginosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	Traubenholunder	Sam. racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgrößen:

Einzelbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12

flächige Pflanzung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100
Heister, 2 x verpflanzt, 100-150

9.3 Umsetzung der Maßnahmen

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach der Realisierung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

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

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

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

2 Altlasten

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

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

4 Landwirtschaft

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

5 Denkmalschutz

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

6 Regenerative Energien

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen in südliche Richtungen ausgerichtet werden und sind daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen und zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden. Erdwärmesonden sind wegen der Lage im Karst nicht genehmigungsfähig. Systeme mit geringem Eingriff in den Untergrund (z.B. Erdwärmekollektoren) unterliegen einer Einzelfallprüfung.

7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

8 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.