

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hopfengarten II“

mit Teiländerung der Bebauungspläne

„Am Hopfengarten“ und „An der Helmunstraße“

Die im Rahmen der Auslegung ergänzten bzw. geänderten Teile sind für das Verfahren in rot dargestellt. Die Darstellung entfällt mit dem Satzungsbeschluss.

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 20.02.2024

Entwurfsfassung: 18.02.2025

Satzungsfassung: _____.____.

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Projekt Nr.: 25-1715_BBP

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Planzeichnung mit Legende	4
2	Übersichtslageplan - Bebauungsplan	8
3	Ausgleichsfläche	9
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)	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
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	11
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)	11
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	11
4.6	Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.7.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	11
4.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	11
4.8	Stellplätze (§ 21a BauNVO, Art. 47 Abs.2 BayBO)	12
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	12
4.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	12
4.11	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	12
4.12	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO.....	12
4.12.1	Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
4.12.2	Einfriedungen.....	14
4.13	Grünordnung	14
4.13.1	Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen.....	14
4.13.2	Anpflanzungen auf privaten Flächen	15
4.13.3	Pflanzlisten	16
4.13.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	17
4.14	Sonstiges.....	21
5	Textliche Hinweise	22
6	Verfahrensvermerke	27

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Sünching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hopfengarten II“ mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunistraße“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 346/6 (TF) und 353 (TF) der Gemarkung Sünching, sowie das Flurstück Nr. 241/1 (TF) der Gemarkung Haidenkofen, Gemeinde Sünching.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Planzeichnung mit Legende
- 2 Übersichtslageplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Textliche Hinweise
- 5 Verfahrensvermerke
- 6 Anlage: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes Sünching

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Sünching, den __.__.____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

1 Planzeichnung mit Legende



WA1	II
0,4	0,8
o	△

WA3	II
0,4	0,8
o	△

WA2	II
0,4	0,8
o	△

Bodendenkmal
D-3-7140-0058

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II" mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmünstraße“



Planzeichnung

Vorentwurf vom 20.02.2024
Entwurf vom 18.02.2025
Satzungsfassung vom



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Niederlassung: Neutraubling
Pommernstraße 20 - D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 9211-0 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)94 01 9211-50 neutraubling@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Gemeinde Sünching

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)
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- O 3.1 offene Bauweise
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig



3.4 Baulinie



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O		zulässige Bauweise

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



6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußgängerbereich



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkplätze



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Trafostation



Regenrückhaltebecken

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



Verrohrung Entwässerungsgraben

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



9 Öffentliche Grünfläche

G

Gliedernde Grünfläche

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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 mit Angabe der Fließrichtung

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)



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

15. Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise (§ 22 BauNVO)



Firstrichtung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal



Stromleitung unterirdisch



Trinkwasserleitung unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



vorgeschlagene Parzellengrenze



Höhenpunkte geplante Erschließungsstraße



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung in m ü. NHN



Maßlinie

2 Übersichtslageplan - Bebauungsplan



3 Ausgleichsfläche



4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“, ortsüblich bekanntgemacht am 15.12.2004, und „An der Helmunistraße“, ortsüblich bekanntgemacht am 28.05.2003, innerhalb des Änderungsbereiches und **setzen diese außer Kraft**.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

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

Im WA1, WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Im WA1, WA2 und WA3 wird für Nebengebäude max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (EFOK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü. NHN zu legen. Eine Höhendifferenz bis 30 cm über dem festgesetzten Niveau ist zulässig.

Parzelle	Höhenkote	Parzelle	Höhenkote	Parzelle	Höhenkote	Parzelle	Höhenkote
1	341,70	7	341,80	13	341,80	19	342,20
2	341,70	8	341,60	14	341,80	20	342,20
3	341,70	9	341,80	15	341,60	21	342,20
4	341,70	10	342,00	16	341,80	22	342,20
5	342,20	11	342,20	17	341,80	23	342,20
6	342,00	12	342,00	18	342,00	24	342,00

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA2 und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Entlang der festgesetzten Baulinie im WA1 muss gebaut werden.

Genehmigungsfreie Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen bis zu einer Fläche von max. 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gelten die **Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1** der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Abweichend hiervon gilt als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände **gemäß Tabelle in Festsetzung 4.2.4.**

4.6 Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

4.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Lage und zulässige Höhenlage sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ sowie „öffentliche Parkplätze (ÖP)“ festgesetzt. Deren Lage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.8 Stellplätze (§ 21a BauNVO, Art. 47 Abs.2 BayBO)

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mit angerechnet werden.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind die Errichtung und der Betrieb einer Trafo-Station zulässig.

4.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.11 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die sich parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ erstrecken, ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser in Form von oberirdischen Entwässerungsmulden zulässig.

4.12 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

4.12.1 Gestaltung baulicher Anlagen

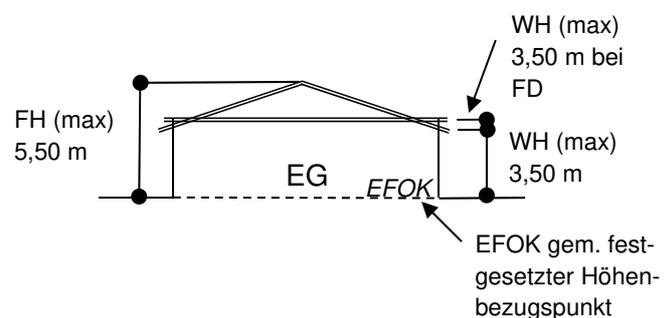
Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

4.12.1.1 Wohngebäude

Die im WA1, WA2 und WA3 zulässigen Bauformen (Gebäudetypen), deren Gestaltung und Dachform werden wie folgt definiert:

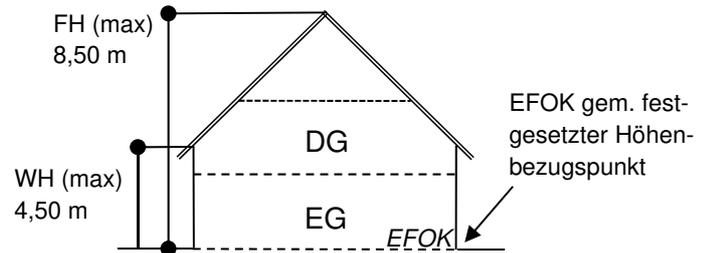
Gebäudetyp E

Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung: 0° - 3°, 20° - 26°
Firsthöhe: max. 5,50 m
Wandhöhe: max. 3,50 m
bei Flachdächern: max. Wandhöhe: 3,50 m



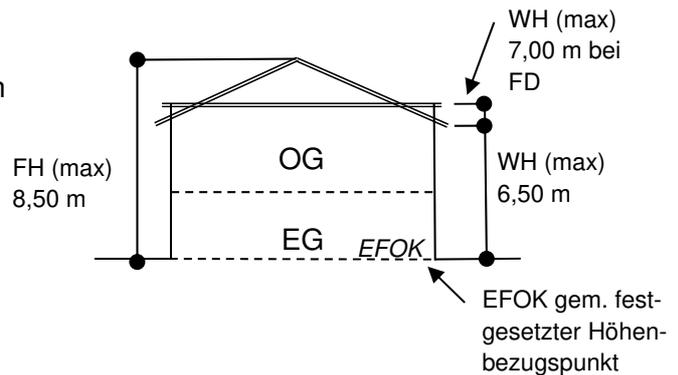
Gebäudetyp E+D

Dachform: Sattel-, Walmdach
Dachneigung: 38° - 44°
Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m



Gebäudetyp E+I

Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung: 0° - 3°, 20° - 26°
Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
bei Flachdächern: max. Wandhöhe: 7,00 m
Dachaufbauten: nicht zulässig



Für alle Gebäudetypen gilt:

Firstrichtung	Die Firstrichtung ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze oder senkrecht dazu auszuführen. Die Firstrichtung ist nur im WA1 festgesetzt.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen, anthrazit oder schwarz. Flachdächer sind zu begrünen. Bei baulich untergeordneten Anbauten sind zudem Eindeckungen aus Blech und Glas zulässig.
Dachgauben/ -aufbauten	dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Gesamtbreite: max. 1/3 der Dachbreite bzw. Trauflänge
Anbauten	sind dem der Gesamtform des Hauptgebäudes baulich unterzuordnen bauliche Unterordnung: max. 1/2 der Gebäudebreite bzw. -länge
Wandhöhen	Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.
Firsthöhe	Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK und der Oberkante First.
Höhenlage	Der Höhenbezugspunkt der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK) in m ü.NHN ist in der Festsetzung Nr. 4.2.4 je Parzelle festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage darf um maximal 0,30 m überschritten werden.
Doppelhäuser	Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung sowie Traufwand- und Firsthöhe exakt an das

bereits an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bestehende Gebäude anzugleichen.

4.12.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdach

Die Dachform darf von der des Hauptgebäudes abweichen.

Dachdeckung Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage Der Höhenbezugspunkt der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) in m ü.NHN **ist in der Festsetzung Nr. 4.2.4** je Parzelle festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenlage darf um maximal **0,30 m** überschritten werden.

Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen von der festgesetzten EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut bzw. Attika an der Traufseite.

4.12.2 Einfriedungen

Sofern auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- straßenseitig: senkrechte Holz-, Hanichel- oder Metallzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- seitlich, rückwärtig: senkrechte Holz-, Hanichel-, Metall-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- Sockelhöhe: max. 0,15 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das hergestellte Gelände.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

4.13 **Grünordnung**

4.13.1 Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen

4.13.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Für Bepflanzungen im Straßenraum sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
oder andere heimische Straßenbäume	

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

4.13.1.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind auf den verbleibenden, nicht für das Regenrückhaltebecken benötigten Flächen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 anzupflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.13.1.3 Termine für Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4.13.2 Anpflanzungen auf privaten Flächen

4.13.2.1 Mindestbegrünung

Die privaten Parzellen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Pro Parzelle ist mind. ein Baum der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 anzupflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

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

P1

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken anzupflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

P2

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.13.3 Pflanzlisten

Einzelbäume

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Zulässig sind Laubsträucher (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise folgende Arten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

Erfolgen Pflanzungen innerhalb eines 2 m-Streifens entlang der Grundstücksgrenze, dürfen diese dauerhaft eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

4.13.3.1 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude durchzuführen.

4.13.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 6.930,95 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf externen Flächen der Gemeinde möglich. Die Zuordnung erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 241/1 der Gemarkung Haidenkofen, Gemeinde Sünching.

Die Ausgleichsfläche wird allen Bauflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Lineare mesophile Heckenpflanzung
Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
Lage der Fläche: Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan „Am Hopfengarten II“ Gemarkung: Haidenkofen, Gemeinde Sünching Flurstück Nr.: 241/1 (TF) Fläche gesamt: 1.103,05 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Entwicklung einer qualitativen linearen Gehölzpflanzung in Form einer 5-reihigen Hecke entlang der südlichen Flurstücksgrenze, Entwicklung einer Pufferzone zwischen der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurstück Nr. 241, Gemarkung Haidenkofen) und der künftig extensiv genutzten Grünfläche (Maßnahmennummer C)	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: Unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände erfolgt die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Baumbesatz entlang der südlichen Flurstücksgrenze. Die Pflanzung ist als 9 m breite, fünfreihige naturnahe Hecke aus standortheimischen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Zu verwenden sind standorttypische, mesophilen Arten wie z.B. verschiedene Weidenarten, Schwarzerle und Esche sowie Schlehe, Eiche, Ahorn, Traubenkirche und Holunder.	
Ausführung Herstellung: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (2) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (3) Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen nur des Strauchanteils alle 10-15 Jahre; (4) ggf. weitere Schnittmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit	
Ausführung Pflege: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Gemeinde	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und	

anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Sünching und des Freistaates dinglich zu sichern.

Maßnahmennummer: B	Maßnahme: Entwicklung artenreicher krautiger Ufersäume und -fluren
Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
Lage der Fläche: Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan „Am Hopfengarten II“ Gemarkung: Haidenkofen, Gemeinde Sünching Flurstück Nr.: 241/1 (TF) Fläche gesamt: 1.132,04 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none">▪ Feuchte Standortverhältnisse durch vorhandenes Fließgewässerufer▪ Absenkung des Uferbereichs hin zur Mulde als zusätzliches Retentionsvolumen (Eingriff in das Gewässerbett findet <u>nicht</u> statt)▪ Modellierung des Geländes durch Verschieben des Oberbodens. Entstehung von Seigen und Erhöhungen▪ Naturnahe Überflutungsdynamik durch vorhandenes und neu modelliertes Gelände▪ Einbringen von Saatgut bzw. Soden nach der Aushagerung▪ Pflanzen von Hochstaudenfluren und Röhrichte, vereinzelt Ufergehölze▪ Kleinstrukturen anlegen wie Ast- und Steinhaufen▪ Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden	
Ausführung Herstellung: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: <ol style="list-style-type: none">(1) Mahd alle 2-4 Jahre, später Schnitt ab Sept./Okt., bei sehr wüchsigen Beständen allenfalls jährliche Mahd(2) Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.(3) Ufersaum unmittelbar am Wasser (mindestens 50 cm) stehen lassen(4) Alternierende Mahd: jeweils mind. 1/3 stehen lassen(5) Nachsaat/Nachpflanzung bei mehr als ca. 20 % Ausfall.(6) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.	
Ausführung Pflege: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Gemeinde	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Sünching und des Freistaates dinglich zu sichern.	

Maßnahmennummer: C	Maßnahme: Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes
Maßnahmentyp: Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
Lage der Fläche:	

Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan „Am Hopfengarten II“ Gemarkung: Haidenkofen, Gemeinde Sünching Flurstück Nr.: 241/1 (TF) Fläche gesamt: 4.697,54 m ²
Ziele der Maßnahmen: Artenreiches Extensivgrünland
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes
Beschreibung der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none">▪ Streifenweise Ansaat eines einer kräuterreichen Wiesen-oder Landschaftsrasensmischung auf ca. 30 % der Fläche parallel zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung; sobald die Fläche im Frühjahr befahrbar ist, wird ein Tiefschnitt durchgeführt. Dann folgt eine Bodenbearbeitung auf den Streifen, z. B. mit einer Fräse. Die Ansaat kann mit einer Drillmaschine oder Geräten zur Grünlandnachsaaat erfolgen. Das Saatbett sollte durch Anwalzen rückverfestigt werden. Je nach Bedarf wird ca. 6-8 Wochen nach der Saat ein Schröpfschnitt zur Streifenpflege mit dem Mähwerk oder Mulcher durchgeführt. Die empfohlene Schnitthöhe liegt bei >10 cm. Eventuell sind im ersten Jahr auch mehrere Schröpfschnitte sowie eine Einzelpflanzenbekämpfung nötig, z.B. bei Ampferproblemen.▪ extensive Entwicklung▪ erforderliche Zuwege naturnah entwickeln▪ Verwendung autochthonen Saatgutes aus dem Herkunftsgebiet UG 16 oder lokal gewonnenes Saatgut (Kräuteranteil soll bei etwa 70 Prozent liegen und der Gräseranteil bei rund 30 Prozent)▪ Einbringung des Saatgutes nach der Aushagerung
Ausführung Herstellung: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: <p>(1) In den ersten 3 - 5 Jahren dreischürige Mahd zur Aushagerung der Flächen möglich, abhängig vom Aufwuchs.</p> <p>(2) Ansaat und Pflege siehe oben</p> <p>(3) Danach 1 - 2 malige Pflegemahd/Jahr mit Entfernung des Mähgutes. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen.</p> <p>(4) Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.</p> <p>(5) Zur Umstellung des Mahdregimes ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>(6) Nachsaat bei mehr als ca. 20 % Ausfall.</p> <p>(7) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.</p>
Ausführung Pflege: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Gemeinde
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: <p>Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen und anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Sünching und des Freistaates dinglich zu sichern.</p>

Die Lage und Umgrenzung der festgesetzten Maßnahmennummern sind dem nachfolgenden Ausgleichsflächenplan zu entnehmen.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II" mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunstraße“



Ausgleichs- und Ökokontoflächenplan
Flurnummer 241/1
Gemarkung Haidenkofen

Planverfasser:

AI 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



M 1:2.000

Vorentwurf vom 20.07.2021

Entwurf vom 18.02.2025

Satzungsfassung vom ____

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Gemeinde Sünching

4.14 Sonstiges

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für öffentliche Fußwege, private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte je Parzelle zulässig. Abböschungen oder Geländeversprünge sind nur innerhalb des Grundstücks und nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Oberirdische Ver- oder Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

5 Textliche Hinweise

Abfallentsorgung

Die nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 20, 22, 23 und 24 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Es ist ganzjährig dafür Sorge zu tragen, dass die durchgängigen Straßen und die Wendefläche z.B. durch parkende Autos, Schneeläger usw. nicht räumlich eingeengt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Parzelle 21 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) bereitstellen müssen.

Altlasten

Es sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Baugrund

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind. Es wird daher empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, werden notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks empfohlen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden.

Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffver-

ordnung klassifiziert wurde. Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen 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 Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Es wird vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hingewiesen.

Bodendenkmalschutz

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bodendenkmal „Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof.“ (D-3-7140-0058).

Im Bereich von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Diese Erlaubnis wird im weiteren Verfahren seitens der Gemeinde beantragt und im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine denkmalfachliche Sondage durchgeführt. Ziel ist es, die Bauflächen „denkmalfrei“ zu veräußern.

Grundsätzlich gilt: bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Erschließung/ Sichtdreiecke

Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 auszubilden.

Sichtdreiecke sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauerhaft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.

Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Grünordnung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBG (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Die öffentliche Grünfläche, welche sich entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt, dient als „Schutzstreifen“ zwischen den geplanten Wohnbauflächen mit Pflanzbindung und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten wird dieser zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst.

Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Kellergeschoss

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, auf den Bau eines Kellergeschosses zu verzichten. Da das Bodengutachten (vgl. Begründung Seite 25) Keller nicht ausschließt, wird den Bauherrn empfohlen, Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht (z.B. „weiße Wanne“) auszubilden und Kelleröffnungen gegen Überflutungen durch Starkregenereignisse zu sichern.

Landwirtschaft

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

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

Auf die gesetzlichen Grenzabstände von Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB wird hingewiesen. Bepflanzungen dürfen nur ohne Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durchgeführt werden (Beachtung der entsprechenden Grenzabstände). Es darf durch die Heckenanpflanzung zu keinen negativen Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen und diese nicht in ihrer Ertragsfähigkeit (z. B. durch Schattenwirkung, Laubfall, Wurzel usw.) negativ beeinträchtigt werden. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte durchgeführt werden.

Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmmissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen vom Nachbargrundstück zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind. Die Aufstellung nahe der Grundstücksgrenze wird nur mit Zustimmung des betreffenden Nachbareigentümers gestattet.

Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen, bspw. eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung werden von der Gemeinde in den jeweiligen Bauparzellen private Vergleichsmäßigkeitszisternen mit Grauwassernutzung hergestellt. Hier ist das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln. Die Zisternen erhalten einen Notüberlauf in den angrenzenden Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken.

Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis, bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung und gewährleisten eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mithilfe eines Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das festgesetzte Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben abgeleitet.

Es wird auf die hohen Grundwasserstände hingewiesen, welche auch beim Bau der Entwässerungsanlagen zu beachten sind. Für Anlagen im Grundwasserschwankungsbereich ist auf Auftriebssicherheit und Abdichtung zu achten.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Schmutzwasser

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen. Der angrenzende Mischwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

Staatsstraße St 2146

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2146 ausgehende Immissionen entstehen sollten.

Wild abfließendes Hangwasser, Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet 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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

6 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 03.02.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08. 2025 bis 08.09.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08. 2025 bis 08.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. festgestellt.

Gemeinde Sünching, den _____.

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Sünching, den _____.

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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.

Gemeinde Sünching, den _____.

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

(Siegel)