

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„KIRSCHHAUSENER STR“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B und Teil C)



GEMEINDE AUFHAUSEN

1. Bürgermeister Toni Schmid

Schulstraße 26
93104 Sünching

Fassung vom 21.04.2026 - Abwägung - Verfahren nach § 3(1) und 4(1) BauGB
Änderungen / Ergänzungen gegenüber Vorentwurf in blau

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilflächen WA 1 - WA 3 festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO eine max. **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. ~~ist die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig.~~

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 80 cm, einschließlich einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

~~Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.~~

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1** und **WA2** sind maximal **2 Vollgeschosse** bei Hauptgebäuden zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA3** und **WA2** sind mindestens **2** und maximal **3 Vollgeschosse** bei Hauptgebäuden zulässig.

Garagen und Nebengebäuden sind im allgemeinen Wohngebiet max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im **WA1** und **WA2** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

- ~~Im **WA1** sind Einzelhäuser zulässig.~~
- ~~Im **WA2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.~~

In **WA3** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO durch Begrenzung der Baukörperlänge der Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO festgesetzt:

- Einzelhäuser sind mit max. Baukörperlänge von 24,0 m zulässig.
Die zulässige Länge ist parallel zur Gebäudeflucht zu ermitteln.

~~Bei zusammengebauten Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Höhenlage, Firsthöhe, und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Garagen anzugleichen. (Unter Ziff Abstandsflächen verschoben)~~

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Abstandsflächen

~~Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. 1.9.3 mit vorrangig zur BayBO abweichenden Wandhöhenregelung.~~

Für Haupt- und Nebengebäude gelten die Vorschriften gem. Art. 6 BayBO für die Ermittlung der Abstandsflächen mit maßgeblichem Bezug auf das natürlich anstehende Gelände.

Für **Garagen, Carports und Nebenanlagen** gem. Ziff. 1.8.3 sowie für **Einfriedungen** gem. Ziff. 1.8.11 gilt vorrangig, ohne Anordnung der BayBO, das fertig hergestellte Gelände als unterer Bezugspunkt für der Bemessung der Abstandsflächen.

1.4 Nebenanlagen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Einfahrten und zulässige Einfahrtsbereiche werden in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch festgesetzt.

Abweichend hiervon sind im **WA3** Garagen, Carports sowie Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO i.v. m. §23 BauNVO

Mit Ausnahme von Garagen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

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

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher „Fußweg“ (FW) bzw. „Fußweg“/„Radweg“ sowie „verkehrsberuhigten Bereiche“ (VB1 und VB2) werden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der Planzeichnung (Teil A) jeweils mittig der Fahrbahn in Meter ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) festgesetzt. Für die zulässige Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Abweichung von ± 0.1 m zulässig.

1.6.2 Hauptgebäude und Garagen im allgemeinen Wohngebiet

Für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Teilflächen (Parzellen) unterschiedlicher Höhenlage wird die max. zulässige Oberkante des **Erdgeschossrohfußbodens (EFOK max.) der Hauptgebäude, mit Bezug zum hergestellten Niveau der nächsten angrenzenden Verkehrsflächen (unabhängig von der Lage der Grundstückseinfahrten)** festgesetzt:

- | | | |
|-----------------------|-------------|------------------------|
| • Teilfläche 01/ 02 | max. 1.3 m | über Planstraße E |
| • Teilfläche 05/06/13 | max. 1.3 m | über Planstraße B |
| • Teilfläche 08/09/10 | max. 0.7 m | über Planstraße A |
| • Teilfläche 11* | max. 0.25 m | über Planstraße B bzw. |

- | | | |
|---|---------------------------|--|
| | max. 1,5 m | über Planstraße A |
| • Teilfläche 14 | max. 1.0 m | über Planstraße B |
| • Teilfläche 15* | max. 0.25 m | über Planstraße B bzw. A |
| • Teilfläche 21* | max. 0.25 m
max. 1,3 m | über Planstraße A
über Planstraße B |
| • Teilfläche 22* | max. 0.25 m
max. 1,3 m | über Planstraße A
über verkehrsberuhigter Bereich VB2 |
| • Teilfläche 24* | max. 0.25 m
max. 1,5 m | über Kirschhausener Straße bzw.
über Planstraße D |
| • Im Übrigen (03/04/07/12/16-20/23/25-33) | max. 0.25 m | über der angrenzenden Verkehrsfläche. |

* in Abhängigkeit von der zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Gilt für an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke.

Die zulässige **Rohfußbodenoberkante (RFOK max.)** für **Garagen und Carports** wird über mit Bezug auf das hergestellte Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche

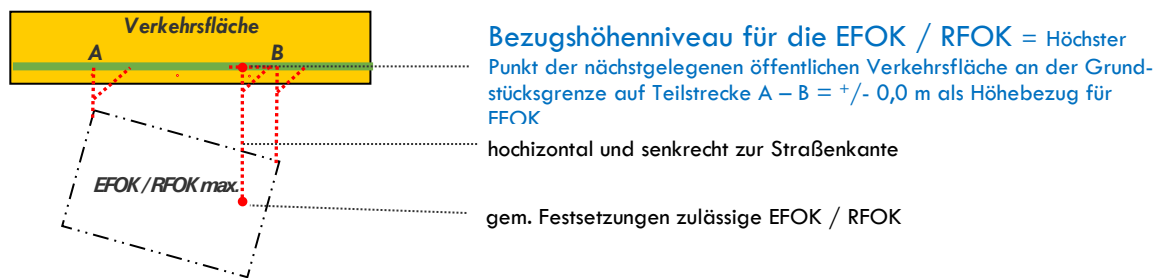
- bei bergseitiger Errichtung ab Erschließungsstraße auf max. +0,3 m,
- bei talseitiger Errichtung ab Erschließungsstraße auf + **max. 0.25 m** festgesetzt.

Das maßgebende Bezugshöhenniveau zur Ermittlung der EFOK bzw. RFOK entspricht dem **höchsten Punkt auf der Grundstücksgrenze** an der zum Gebäudegrundriss nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Eckgrundstücken) **auf Teilstrecke der** senkrecht zur Straße verlaufenden **Gebäudekante**. Die Teilstrecke entspricht hilfsweise der Länge zwischen den Punkten an der Straßenkante mit den kürzesten Entfernungen zu den straßenseitigen Gebäudeecken des Grundrisses.

Die zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) der **EFOK** bzw. **RFOK** ist ab Straßenkante durch horizontalen und senkrechten Übertrag festzulegen (siehe Skizze zur EFOK - Ermittlung).

~~Bezugspunkt für die Ermittlung der EFOK max. ist jeweils der höchste Punkt an der Grundstücksgrenze der angrenzenden Verkehrsflächen in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.~~

~~Das Höheniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht (hilfsweise in der kürzesten Entfernung zum Gebäudegrundriss) gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenplatte (EFOK).~~



Skizze: Messmethode zur der EFOK / RFOK Ermittlung

1.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

1.8.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches ist das natürlichen Geländehöhen einzuhalten und exakt an dieses anzugleichen.

Geländehöhen zwischen Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Stützmauern an den **inneren privaten Grundstücksgrenzen** sind zulässig:

- zum Oberlieger bis max. 150 cm Höhe
- zu seitlichen Nachbargrundstücken bis maximal 60cm Höhe,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft ausnahmsweise bis maximal 60 cm Höhe

bei einer max. zulässigen Gesamthöhe von 200 cm inkl. Absturzsicherung.

Zu **öffentlichen Verkehrsflächen** sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höheniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Jedoch sind **Stützwände als Sockelmauern** als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen

- bis zu 30 cm Höhe,
- bergseitig der Verkehrsfläche ausnahmsweise bis maximal 60 cm Höhe

ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ein **Freilegen von Kellergeschossen**, sofern nicht als Untergeschoss ausgebildet (s. Pkt. 1.8.2), ist bis max. -1,0 m unter EFOK bis fertiges Gelände (OKF) zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen

Um den natürliche Geländeverlauf des Grundstücks zu erhalten sind dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Gestaffelte Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit Böschungsneigungen von max. 60 Grad sind zulässig.

1.8.2 Gestaltung der Gebäude

Gebäudehöhen = Firsthöhe (GH) der Hauptgebäude:

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (GH max.) ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird gemessen **zwischen** der hergestellten **EFOK** (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) bzw. der **UFOK** (fertige Oberkante des Untergeschoß- Rohbodens) bei Ausbildung eines Untergeschosses als Vollgeschoß **und** der **Oberkante Dachhaut** (oberer Dachabschluss = First), bei Flachdächern Oberkante Attika.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) hinausragen, sind abschnittsweise zusammengefasst zulässig.

Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude, bergseitig / talseitig:

Die max. zulässige **bergseitige Wandhöhe (WHmax.)** der Hauptgebäude wird gemessen **zwischen** der **EFOK** (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) **und** dem **Schnittpunkt** der traufseitigen **Außenwand mit der Dachhaut** bzw. dem oberen Flachdachabschluss (Attika).

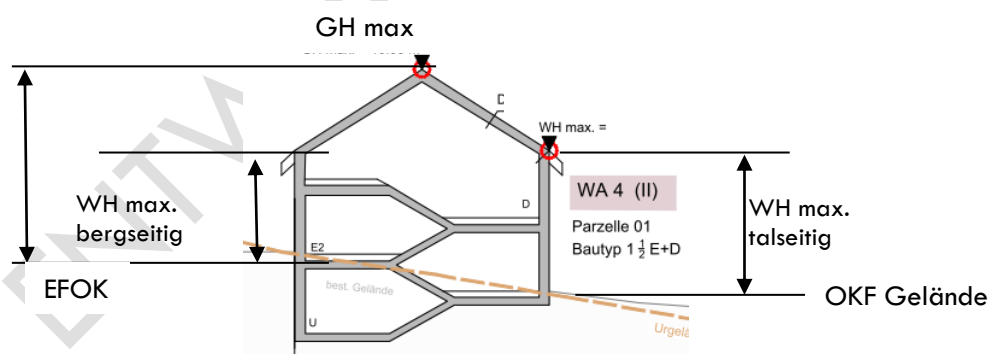
Die max. zulässige **talseitige Wandhöhe (WHmax.)** der Hauptgebäude wird gemessen **zwischen fertig hergestelltem Gelände und dem Schnittpunkt** der traufseitigen **Außenwand mit der Dachhaut** bzw. dem oberen Flachdachabschluss (Attika).

Die **Abstandsflächen** berechnen sich **hiervon abweichend gemäß Ziffer 1.3.3 der textl. Festsetzungen** ab dem natürlichen Gelände.

Zulässig sind:

Sattel-/Walmdach mit Dachneigung von 14° - 24° bzw. 38° - 44° bei versetztem Erdgeschoss für Bautyp (1 ½ E+D)

- WA 1 / WA 2 (GHmax = 10 m) bergseitig WH max. = 4,80 m
talseitig WH max. = 6,50 m



Sattel-/Zelt-/Walmdach mit Dachneigung von 38°-44° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA 3 (GHmax = 13,5 m) bergseitig WH max. = 7,5 m
talseitig WH max. = 9,3 m
- WA 1 / WA 2 (GHmax = 10 m) bergseitig WH max. = 4,5 m
talseitig WH max. = 8,0 m

Zeltdach mit Dachneigung von 38°-44° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA 3 (GH_{max} = 13,5 m) bergseitig WH_{max.} = 7,5 m
talseitig WH_{max.} = 9,3 m
- WA 1 (GH_{max} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 4,5 m
talseitig WH_{max.} = 8,0 m

Flaches Satteldach (FSD) / Walmdach mit Dachneigung 14°-24° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA3 (GH_{max.} = 13,5 m) bergseitig WH_{max.} = 9,5 m
talseitig WH_{max.} = 11,0 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max.} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 6,5 m
talseitig WH_{max.} = 8,0 m

Zeltdach mit Dachneigung 14°-24° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA3 (GH_{max.} = 13,5 m) bergseitig WH_{max.} = 9,5 m
talseitig WH_{max.} = 11,0 m
- WA 1 (GH_{max.} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 6,5 m
talseitig WH_{max.} = 8,0 m

Pulldach (PD)/versetztes Pulldach (vPD) mit Dachneigung 9°-24°, Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA3 (GH_{max.} = 11,5 m bei PD bzw. 13,5 m bei vPD)
bergseitig WH_{max.} = 9,0 m
talseitig WH_{max.} = 11,5 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max.} = 8 m bei PD bzw. 10 m bei vPD)
bergseitig WH_{max.} = 5,5 m
talseitig WH_{max.} = 9,0 m

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° für Bautyp E+I+D / U+E+D in:

- WA3 (GH_{max} = 9,5 m) bergseitig WH_{max.} = 9,5 m
talseitig WH_{max.} = 11,5 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max} = 6,5 m) bergseitig WH_{max.} = 6,5 m
talseitig WH_{max.} = 9,0 m

~~gemessen vom Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. Attika bis fertiges (hergestelltes) Gelände zulässig.~~

Freigelegte Untergeschosse sind auch als Vollgeschoss (Bautyp U+) zulässig. Bei Ausbildung von Untergeschossen als Vollgeschoss bemisst sich die zulässige **Wandhöhe (WH_{max.})** **zwischen** der **UFOK** (fertige Oberkante des Untergeschoß- Rohbodens) **und** dem **talseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut**. Die maximal zulässige **Firsthöhe (GH_{max.})**, wird **zwischen** der **UFOK** und **Oberkante Dachhaut** gemessen.

1.8.3 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die Wandhöhe wird, vorrangig zur bayerischen Bauordnung, (abweichend) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der entsprechend Ziff. 1.6.2 festgesetzten Oberkante des Rohfußbodens (RFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut; die Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bis zum obersten Punkt der Dachhaut (oberer Dachabschluss = First), bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bei Satteldächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.8.4 Dächer

Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper sind im Zusammenhang mit der Wandhöhenregelung unter Pkt. 1.8.2 festgesetzt und gemäß Angabe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) in den jeweiligen Teilflächen **WA1** – **WA3** zulässig.

Bei **Satteldächern** ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Bei **versetzten Pultdächern** ist der versetzte First, gemessen von der Gebäudeaußenkante, um mindestens 1/4, max. um 1/3 der Giebelbreite (Gebäudeschmalseite) einzurücken.

Im Geltungsbereich sind als **Dacheindeckung** bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen aus kleinteiligen Dachelemente aus Ziegel oder Betonstein im Farbspektrum Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Matte Blechdeckungen für Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 20° sind zulässig.

Dachterrassen sind im **WA1** / **WA2** nur in einer Höhenlage von max. 3,0 m über der zulässigen EFOK sowie bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig. Darüber hinaus sind Dachterrassen nur ausnahmsweise auf Hauptgebäuden mit Flachdächern in einer Größe von maximal einem Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports können in vom Hauptbaukörper abweichender Dachform, Dachneigung ausgeführt werden. Zulässig sind nur die unter Ziff.1.8.2 genannten Dachformen – somit keine Tonnendächer oder Negativedächer (mit Dachneigung zur Mitte des Gebäudes).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze) sind nur flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

~~1.8.5 Anpassungspflicht~~

1.8.6 Dachaufbauten / Querbauten / Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Zwerchgiebel sind generell zulässig und müssen sich wie auch Dachgauben in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**. Diese sind auf allen Dachflächen zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,5 m überragen. Bei geneigten Dächern mit mehr als 5° Dachneigung sind Module zur solaren Energiegewinnung nur dachneigungsparallel zulässig.

1.8.7 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und Garagen ab 15 m² (ggf. niedriger ansetzen ??) Grundfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen und unter Verwendung von biozidfreien Dichtungsbahnen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, die Oberfläche von Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie zulässige Dachterrassen.

1.8.8 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.8.9 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten und Naturstein zulässig. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig. Ausnahmsweise können Fassaden mit Photovoltaikmodulen zugelassen werden.

~~1.8.9 Doppelhäuser im WA2 - Anpassungspflicht~~

~~Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen~~

1.8.10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Verbindung mit der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend hiervon wird für Gebäude mit Wohnungen festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Regelungen für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, bleiben unberührt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.8.11 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur mit senkrecht angeordneter Zaunfüllung aus Holz oder Metall zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind als sockellose Zäunung mit durchlässigen Zaunfeldern aus Holz oder Metall, des Weiteren als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen.

Zauneinfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,3 m, einschließlich Sockelausbildung zulässig. Sockelhöhen: siehe Pkt. 1.9.1.

Einfriedung als Trockensteinmauern, geschnittene Hecke - mit Ausnahme von Thuja- und als Naturhecken sind mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen wird gemessen ab fertig hergestelltem Gelände.

Unzulässig ist die Verwendung von Gabionen = Steinkörben, Plastikzäunen sowie die Kombination aus Kunststoff und Metallzäunen entlang von Verkehrsflächen- und öffentlichen Grünflächen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bezug zur freien Landschaft.

~~Einfriedungen von Regenrückhalteeinrichtungen auf den öffentlich gliedernden Grünflächen sind bis 2,0 m Höhe zzgl. Übersteigenschutz zulässig.~~

1.8.12 Sichtschutzanlagen

~~Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über hergestelltem Gelände ausnahmsweise auf Antrag an den Grundstücksgrenzen zulässig, nicht jedoch an den Grenzen zwischen privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche.~~

Sichtschutzwände können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind nur mit Anschluss an die Außenwand des Wohngebäudes zulässig und dürfen je Grundstück eine maximale Höhe von 1,8 m über fertig hergestelltem Gelände und eine max. Gesamtlänge von 6 m nicht überschreiten.

Sichtschutzhecken sind bis zu einer Länge von max. 6 m und bis zu einer max. Höhe von 2,0 über fertig hergestelltem Gelände ohne Einhaltung von Grenzabständen zulässig.

Sichtschutzwände und Sichtschutzhecken sind jedoch nicht an den Grenzen zwischen privaten Grundstücken der WA – Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.8.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes (von der Straßenseite aus gesehen) angebracht werden.

1.8.14 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beläge / Deckschichten von privaten Verkehrs- und sonstig befestigten Flächen (u.a. Stellplätze und private Hofflächen und Terrassen) sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundfläche (GRZ) zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Mit Ausnahme barrierefrei befestigter Hauszugänge und aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), sind befestigte Flächen (u. a. PKW-Stellplätze) nur aus nicht- oder teilversiegelnden Belägen zulässig; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurch-

lässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Sofern **Metalldächer** zum Einsatz kommen sollen, sind in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im **WA** ist die **Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von nachzuweisenden 0,75 l/s je 1000 m² Grundstücksfläche** an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Hinsichtlich der damit verbundenen Vorgehensweise und Maßnahmen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Unterpunkt Niederschlagswasser / Versickerung und Ableitung von Regenwasser der textlichen Hinweise verwiesen.

1.9.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

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

Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen.

Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 25% der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope"

In Privatgärten ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum aus Pflanzenliste 2 oder pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 3 der Ziff. **1.9.12** zu pflanzen.

1.9.3 Pflanzbindung Strauchpflanzung - Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Gemäß Planzeichnung (Teil A) sind auf privaten Grundstücksflächen im WA1 auf den Teilflächen 25 bis 32 sowie auf der öffentlichen gliedernden Grünfläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzungen, auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 der Ziff. **1.9.12** herzustellen.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt, in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

1.9.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Teilflächen

Die öffentliche Grünfläche gliedert sich in die lt. Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Teilflächen G1 – G3 mit Zweckbestimmung.

Pflanzbindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) sind gem. Planzeichnung (Teil A) in einzelnen Teilflächen G1 – G3 gem. Ziff. 1.10.5 bis 1.10.6 festgesetzt.

Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; eine Mahd ist frühestens ab Anfang Juli zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig befestigte Fuß- und Pflegewege zulässig.

1.9.5 Öffentliche Grünfläche G1 mit Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

In den öffentlichen Grünflächen G1 sind Anlagen für Freizeit und Erholung zulässig.

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, sind vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten sowie bei Ausgestaltung und Errichtung von Spielflächen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 der Ziff. 1.9.12 zu ergänzen.

~~1.9.6 Öffentliche Grünfläche G2 mit Zweckbestimmung als Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / RBB: für die Wasserwirtschaft~~

1.9.7 Öffentliche Grünfläche G2 und G3 mit Zweckbestimmung öffentliche, gliedernde Grünfläche

1.9.8 Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser – SG

Die in der Planzeichnung als Grünfläche mit SG (Straßenbegleitgrün) bezeichnete Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten.

1.9.9 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzenliste 3 und 4 der Ziff. 1.9.12 Bäume anzupflanzen.

Verkehrssichernde und der Entwicklung dienende Pflegeschnitte sind zulässig.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.9.10 Ortsrandeingrünung als Flächen und Bereiche mit Bindungen zum von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzte Bepflanzung auf privaten Grundstücksflächen im WA1 auf den Teilflächen 25 bis 33 sowie innerhalb der öffentlichen gliedernden Grünfläche G1 sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes anzulegen. Dabei sind Strauchpflanzungen als min. 2-reihige bzw. bei ausreichender Breite als 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1, Ziff. 1.9.12 herzustellen. Die Pflanzung hat gruppenweise zu erfolgen.

Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Pflanzungen sind, soweit erforderlich, durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen, dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken und Sträucher, die zur Ortsrandeingrünung durch die Grundstückseigentümer anzulegen sind, verpflichtend jährlich durchzuführen.

~~1.9.11 Flächen und Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) auf öffentlichen Grünflächen als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

~~Auf den im Planteil (Teil A) festgesetzte öffentlichen gliedernden Grünfläche G2 und G4 sind die vorhandenen waldartigen Gehölzflächen (Laubmischwald alter Ausprägung) zu erhalten. Walderhaltungs-Maßnahme dient vor allem zur Sicherung und Aufwertung standortgerechter heimischer Baumarten und sonstiger Gehölze.~~

1.9.12 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung nach Ziff. 1.9.3 bis 1.9.10

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Pflanzenliste 4 – Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	–	Feld-Ahorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	–	Gleditschie
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	–	Esche
<i>Pyrus pyraster</i>	–	Wild-Birne

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.13 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*, Hinweis: Giftpflanze) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.9.14 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.9.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. 1a Abs.3 BauGB (Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a (Satz 2) BauGB))

Gem. § 9 Abs.1a BauGB wird der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets auf von der Gemeinde bereitgestellten und noch herzustellenden Flächen im Gemeindegebiet durchgeführt.

Entsprechend des ermittelten Ausgleichsflächenumfangs wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1215, Gemarkung Aufhausen, eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 4.000 m² bereitgestellt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan und im Ökokonto festgesetzten und beschriebenen Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

ENTWURF Fa. 21.04.2026

2. TEXTLICHE HINWEISE (TEIL C)

Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere, gem. Festsetzung Ziff. 1.9.11

Empfehlungen / Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Lichtverschmutzung und die damit verbundene Beeinträchtigung von nachtaktiven Tieren spielt eine immer größere Rolle. Vor allem bei neu geplanten Baugebieten kann diesem Problem durch eine durchdachte Planung sinnvoll begegnet werden.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Dabei sollten verpflichtend eingesetzt werden:

- Voll-abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil);
- In Wohn- und Mischgebieten Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten

Artenschutz:

Zur Vermeidung einer Störung potentiell vorkommender Feldbrüter sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Insbesondere bei geplanten Rodungen sind als Vermeidungsmaßnahmen im Bereich von Gehölzflächen zum Schutz von darin vorkommenden Tierarten die Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit und der die Überprüfung und der Erhalt von Höhlenbäumen einzuplanen um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen.

Straßenplanung

Zur Ermittlung der Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenpunkten der Verkehrsflächen wird auf den Lageplan und den Höhenplan der Erschließungsplanung des Baugebietes (Anlage zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren) verwiesen. Die im Plan festgesetzten Straßenhöhen entsprechen der geplanten Straßengradients in der Mitte der geplanten Fahrbahn. Durch die technische erforderliche Querneigung der Straße weicht die Höhe der Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen von dieser Höhe entsprechend ab. Vor Planungsbeginn wird den Bauherrn empfohlen, die exakte Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die hergestellte Verkehrsfläche vor Ort zu prüfen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

Die örtlich anstehenden Schluffe/Tone und Sande mit stark schluffigen/tonigen Anteilen stellen einen mäßig guten bis eingeschränkt tragfähigen Baugrund dar (vgl. Bodengutachten zum Baugebiet Kap. 7).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse und der geplanten Bebauung sind im Bereich der Fundamente und der Bodenplatte (mit oder ohne Keller) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um größere Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden.

Ein aktuelles Bodengutachten liegt für das Baugebiet vor und kann zur Abklärung anstehenden Grundwassers, zu belasteten Böden und der Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Niederschlagswasser - ggf. durch Erschließungsplaner zu ergänzen

Die **Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers** aus dem Baugebiet ist über einen **Stauraumkanal** geplant. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das nächstgelegene Oberflächengewässer (Große Laaber) geführt und dort eingeleitet.

Niederschlagswasser öffentliche Flächenbereiche:

Das anfallende unbedenkliche Niederschlagswasser aus allen unbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Grünflächen, Gräben-/Mulden, etc.) sowie das tolerierbare Niederschlagswasser aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Verkehrsfläche, Randstreifen, sonstige Flächen, etc.) wird durch Regenwasserkanäle aufgenommen und u.a. in einen **Stauraumkanal (in Planstraße A)** gedrosselt in Richtung der **Großen Laaber** abgeführt.

Vor der Ableitung des Niederschlagswassers sind soweit erforderlich, ausreichend bemessene Anlagen zur Vorreinigung-/ Sedimentation, etc. nach den a.a.R.d.T. vorgesehen. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Bei wasserrechtlicher Antragstellung ist neben der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auch der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Baugrunduntersuchung). Erst wenn die nach WHG § 55 (2) geforderte Versickerung vorrangig zur Einleitung in ein Gewässer nicht realisierbar ist, kann einer Einleitung in ein Gewässer stattgegeben werden.

Niederschlagswasser privater Flächenbereiche:

Die Grundstückseigentümer sind maßgeblich am aktiven **Rückhalt von Niederschlagswasser** beteiligt. Die Installation privater Rückhalteeinrichtungen wird von Seiten der Wasserwirtschaft grundsätzlich begrüßt.

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 Drit-

ter ab/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser sollte- soweit möglich. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes sollte im Vorfeld überprüft und ist ggf. nachzuweisen.

Das anfallende **unbedenkliche Niederschlagswasser** aus allen unbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B. Garten-/Grünflächen, Mulden, etc.) sowie das **tolerierbare Niederschlagswasser** aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B., Dach-/Hof-/Terrassen-/Verkehrsflächen, sonstige Flächen etc.) sollte soweit möglich vom privaten Grundstückseigentümer vorrangig auf den Privatflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisterne) zurückzuhalten bzw. auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Vorbereitend wird für jede Bauparzelle im Rahmen der Erschließung des Baugebietes jeweils auch eine Zisterne für Niederschlagswasser zur Rückhaltung des Regenwassers zur privaten Nutzung bereitgestellt.

Maßnahmen zur Abflussreduzierung - ergänzende Hinweise, Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA) vom 03.09.2025:

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen wird empfohlen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Gemäß den Ausführungen des *Baugrundgutachtens, TAUW GmbH, Regensburg* sind die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse gemäß den Anforderungen des Arbeitsblatt DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb [11] für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. von Dachflächen der Gebäude) überwiegend nicht geeignet (anstehende schluffige Böden mit k_f -Wert von deutlich $<10^{-6}$ m/s und oft hoher Grundwasserstand/wassergesättigte Böden im Bereich von sandigen Zwischenschichten vorhanden und zu erwarten). Zudem wird eine Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung aufgrund der hängigen Topographie und mgl. Beeinträchtigung Dritter (Unterlieger) nicht empfohlen.

Wird dennoch eine Versickerung von Niederschlagswasser in Erwägung gezogen, darf im Bereich der Versickerung Wasser nur von mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) beschichtete Kupfer-, Zinkbleche von über 50 m² nur nach Vorreinigung des über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

~~In diesem Zusammenhang wird ferner auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht-erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.~~

Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA) vom 03.09.2025: Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für

das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Der Ablauf von überschüssigen Niederschlagswasser aus privater Grundstücksfläche und Rückhalteeinrichtungen erfolgt in die geplanten öffentlichen Regenwasserkanäle (Stauraumkanal) des Erschließungsträgers. ~~mit Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken RRB (analog öffentliche Flächenbereiche).~~

Bei der Planung und Umsetzung ist zwingend zu berücksichtigen, dass der **öffentliche Regenwasserkanal (RW) auf das Niveau des Erdgeschosses ausgelegt** ist. Dies erfordert, die privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung / Zisternen entsprechend auf die Höhenlage des Kanalanschlusses einzurichten. Dies gilt gleichfalls für die Entwässerung von Gebäudeteilen unterhalb der EFOK (Untergeschoss) in die private Rückhalteeinrichtung.

Ergänzende Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA) vom 03.09.2025: Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, 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 Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Abwasser; Schmutzwasser - ggf. durch Erschließungsplaner zu ergänzen

Die Aufnahme und Ableitung von Schmutzwasser aus dem neuen Erschließungsgebiet erfolgt über Kanäle und Leitungen im Trennsystem (Ableitung von Schmutzwasser ohne Vermischung mit Regenwasser § 55 Wasserhaushaltsgesetz) und wird über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt.

Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen, sofern diese unter der Rückstauenebene liegen, durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Für jede Bauparzelle werden auf dem Grundstück im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zwei Schachtbauwerke bereitgestellt: Ein Revisionsschacht für Schmutzwasser (mit Anschluss an den öffentlichen Kanal) und eine Zisterne für Niederschlagswasser zur Rückhaltung des Regenwassers zur privaten Nutzung.

~~**Mehrfachnutzung des Regenrückhaltebeckens** — zur Klärung im weiteren Verfahren~~

~~Es liegen keine wasserwirtschaftlichen Versagensgründe in der Mehrfachnutzung eines RRBs vor, sofern folgendes beachtet wird:~~

- ~~Die Funktionsweise des Beckens, besonders Zu- und Abfluss werden durch die Einbauten und die geplante Nutzung (Retentionsraum, gedrosselte Abgabe) nicht beeinträchtigt.~~

- ~~Sonderbauwerke (z.B. Dammbauwerk, Notentlastung, Regelorgane) werden in ihrer Funktion und Standsicherheit nicht beeinträchtigt.~~
- ~~Entsprechende Regelungen zu Betrieb, Unterhaltung und Wartung werden unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung (z.B. Abfallbeseitigung) geregelt.~~
- ~~Durch die Mehrfachnutzung wird keine oder eine verträgliche Nutzung des Grundwassers (Kurzschluss) erzeugt. Das bedeutet, es ist darzulegen, dass im RRB keine Versickerung, auch durch die Einbauten der Mehrfachnutzung (Gründungen o.ä.), stattfinden kann oder eine Versickerung mit ausreichender Reinigung und Abstand zum Grundwasser für das Grundwasser unproblematisch ist. Bei möglicher Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist dieser Tatbestand bei der Antragsstellung zu berücksichtigen.~~

Nicht-Trinkwasseranlagen

Es wird auf die aktuell gültige [Trinkwasserverordnung \(TrinkwV\) v. 24.06.2023](#) hingewiesen, in der ausgeführt wird, dass Trinkwasserinstallationen von Nicht-Trinkwasseranlagen durch Sicherungseinrichtungen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik getrennt werden müssen.

Schichten- und Hangwasser, Grundwasser

Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird 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 verwiesen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Mit Verweis auf das *Baugrundgutachten, TAUW GmbH, Regensburg*, für das Baugebiet wird im Planungsbereich Grundwasser in Tiefen zwischen überwiegend 1,30 – 2,75 m angetroffen. Dabei handelt es sich vermutlich um vermehrtes Schicht- und Hangwasser. In Abhängigkeit von Niederschlägen und langen Trockenperioden nimmt das Schicht- und Hangwasser zu und ab. Bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und der Bildung von Schicht- und Hangwasser im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Ergänzende Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA) vom 03.09.2025:

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, Kellergeschoss im Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Hinsichtlich der Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation wird an dieser Stelle auf die **gemeindliche Entwässerungssatzung** verwiesen.

Schutz gegen örtliche Starkniederschläge

Ergänzungen aus Stellungnahme LRA Rgbg., S31-2 Natur- und Umweltschutz, Wasserrecht:

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse und die starke Hanglage besteht mittlerweile generell eine „Hochwassergefahr“. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

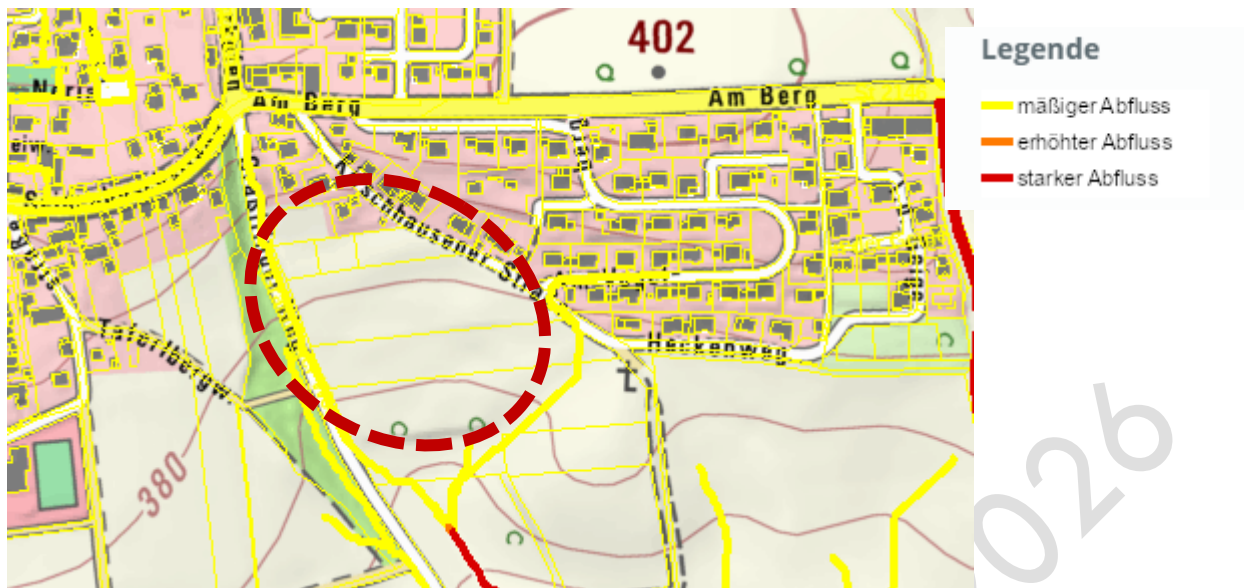
Beim Bau von Kellergeschossen die Grundwasserverhältnisse zu beachten, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Wassereinbrüchen, auch bei Starkregenereignissen und eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen wird hingewiesen.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage im Baugebiet sollten im Besonderen Schutzvorkehrungen gegen Wassereinbrüche in Folge stark abfließenden Wassers eingeplant werden. Zu rechnen ist damit, dass es unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) neben erhöhten Oberflächenwasserabfluss auch zu Erdabschwemmungen kommen kann. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden

Eine entsprechend angepasste Ausführung der Bebauung, u. a. ausreichend hohe Fußbodenoberkante über Gelände und sonstige Schutzmaßnahmen, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen – mit ergänzenden Hinweisen des Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA):

Gemäß der Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Bayern-Atlas Plus) stellen sich im Bebauungsgebiet mäßige Abflüsse von Osten nach Südwesten ein. Im Süden des Baugebiets stellen sich starke Abflüsse nach Süden ein. In der Erschließungsplanung des Baugebietes wurden dahingehend die topographischen Gegebenheiten (Hanglagen) berücksichtigt und darauf abgestimmt.



Trotzdem können innerhalb des Planungsbereiches infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Auch sind, sofern bei der Gemeinde vorliegend, Risikokarten des Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes hinsichtlich der zu erwartenden Verhältnisse auszuwerten. Diese Erkenntnisse sind in der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglagen in Aufhausen können keine aktiven Schutzmaßnahmen gegen wildabfließendes Wasser ergriffen werden. Die hochwasserangepasste Bauweise steht daher als Schutzmaßnahme im Vordergrund.

Zum Schutz wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) der Gebäude und sonstige Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge mit einem Sicherheitsabstand/ Sockelhöhe von mindestens 25 cm über die hergestellte Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zudem sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die online abrufbare [Hochwasserschutzfibel](#) des Bundes. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht, zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstückes, behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Drainagen

Aufgrund der vormals landwirtschaftlichen Nutzung der Planungsfläche ist mit Flächendrainagen innerhalb der Baufelder zu rechnen. Die der Gemeinde vorliegenden Bestandspläne dokumentieren verlegte Drainagen nur ungenau. Bestandspläne sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschemissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt 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.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind §§ 62-63 WHG bzw. Art. 37 BayWG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

Müllentsorgung

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellen 01, 04 und 5a können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge zur Abfallentsorgung nicht direkt angefahren werden. Müll- und Papiertonnen sowie Sperrmüll etc. sind zur Abholung an eine geeignete Stelle, die vom zuständigen Entsorgungsunternehmen angefahren wird zu verbringen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die *südlich* angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

~~Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:~~
Die Anlieger im Baugebiet haben die mit der angrenzenden Landwirtschaft verbundenen ortsüblichen Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, Verkehr) entschädigungslos zu dulden. Hierzu zählen insbesondere:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. *Dies kann auch vor 6 Uhr bzw. nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.*

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Zur Anzeige verpflichtet sind neben dem Finder auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks oder der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

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 Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß den Regelungen der bundesweiten Ersatzbaustoffverordnung (ErbV) – ersetzt den bayerischen „RC-Leitfadens“ - und dessen zulässige Einbauweisen in technischen Bauwerken verwendet werden.

Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung (ErbV) ist unter Einhaltung der Einbauweise nach Anlage 2 oder 3 der Verordnung jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung zu verstehen und der Herstellung einer technischen Funktion dienen (z.B. Ar-

beitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Vor allen Baumaßnahmen sollten Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen:

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Mit Verweis auf die Einhaltung der BBodSchV sollte anfallender überschüssiger Oberboden abgetragen und bis zur weiteren Verwendung zwischengelagert werden. Nicht mehr benötigter Oberboden, sollte an Landwirte zur Verbesserung Ihrer Flächen abgegeben werden.

Verwiesen wir dazu auch auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter: www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm

Elektrizität / Stromversorgung: Angaben über vorhandene Anlagenteile eines Netzbetreibers liegen nicht vor, jedoch sollen für den überplanten Bereich neue erstellt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Hinweis aus der Stellungnahme des Bayernwerk Netz GmbH vom 27.08.2025 zu den im Planungsbereich betriebenen und geplanten Versorgungseinrichtungen:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur die zum Zeitpunkt der Herstellung und unter Vorlage eines Prüfnachweises vom zuständigen Netzbetreiber anerkannten, marktüblichen Einführungssysteme verwendet werden. (u.a. mind. 1 bar gas- und wasserdicht – Stand 2021). Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Telekommunikation / Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Dabei sicherzustellen ist, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2021 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

Zugänglichkeit der Normblätter

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