

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MINTRACHING
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Rosenhof Ost IV“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-59
E-Mail info@komplan-landshut.de
Dipl. Ing. (FH) D. Maroski
Landesfacharchitekt für Stadtplanung
F. Bauer



Vorentwurfsfassung: _____._____._____
Entwurfsfassung: 13.07.2026
Satzungsfassung: _____._____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitte.....	6
4	Textliche Festsetzungen.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
4.2.1	Grundfläche /-zahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	8
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	8
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	8
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	9
4.3	Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude	10
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)	10
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	10
4.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
4.7	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
4.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
4.10	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
4.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	12
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.13	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.13.1	Boden- und Gewässerschutz	14
4.13.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung	15
4.13.3	Pflanzlisten.....	16
4.13.4	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	16
4.14	Festsetzungen zum Schallschutz	16
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	20

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauN-VO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Mintraching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Rosenhof Ost IV**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 8/5 (TF), 236/3, 236/5 und 266/5 der Gemarkung Rosenhof, Gemeinde Mintraching.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Mintraching, den _____.

.....
Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. hat in der Zeit vom _____. bis _____. stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2025 bis 06.01.2026 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2025 bis 06.01.2026 öffentlich ausgelegt.
5. Der Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Mintraching, den _____.

Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Mintraching, den _____.

Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

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

Mintraching, den _____.

Angelika Ritt-Frank, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitte



Zeichnerische Festsetzungen

gemäß PlanZV

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), unterteilt in 5 Teilflächen

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

II III 2 Vollgeschosse zwingend / 3 Vollgeschosse zwingend

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

ST/CP/GA Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ST/CP/GA Baugrenze für private Stellplätze bzw. Carports und Garagen einschließlich deren Zufahrten

— Baulinie für Lärmschutzwand

Die aktive Lärmschutzwand ist entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten. H = 2,50 m über FOK Erdgeschoss der zugehörigen Grundstücke. Die Ausbildung hat als Sichtmauer in Klinker zu erfolgen.

o offene Bauweise

E H nur Einzelhäuser/ nur Hausgruppen zulässig

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

o Öffentliche Verkehrsfläche

PW Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

(M) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Müllsammelstelle

— Straßenbegrenzungslinie

▲ ▼ Festgesetzte Ein-/ Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

(B) Flächen für die Regenrückhaltung sowie Versickerung

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

o Einzelbaum

7. Sonstige Planzeichen

— — — Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

— — — Räumlicher Geltungsbereich bereits rechtswirksamer Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

o Höhenschichtlinien Urgelände gem. Vermessung / Höhenkote gem. Kanalleitungsplan

5,50 Maßzahl

o Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Rosenhof Ost IV"

Projekt Nr.:	25-1680_BBP / 19.1121.N.009	Datum:	Name:
Fassung:	13.07.2026	entw.	fb
Maßstab:	1 : 1.000	gez.	sh
Plangröße:	297 x 420 mm (0,125 m²)	gepr.	fb

Auftraggeber:

Gemeinde Mintraching

Erste Bürgermeisterin Angelika Ritt-Frank

Friedenstraße 2

93098 Mintraching

Planverfasser:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de
Dipl.-Ing. (FH) D. Maroski
Landesfachberater Stadtplanung
F. Bauer



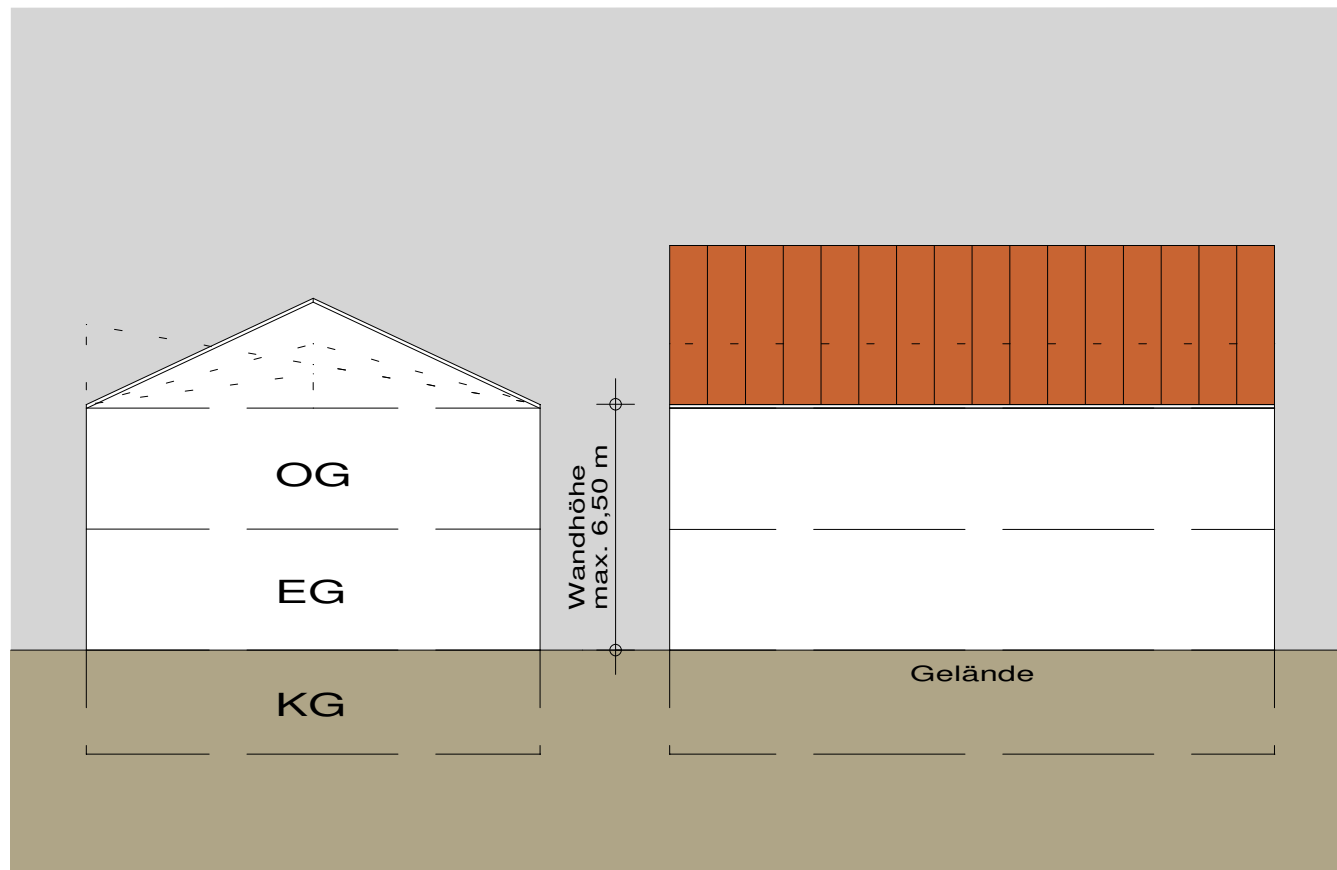
Gebäude im WA-2 (2-VG)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)

Dachform: Satteldach (SD)/ Zeltdach (ZD)/ Walmdach (WD)
 (höhenversetztes) Pultdach (PD)

Dachneigung: bei SD/ ZD/ WD 12-28°
 bei PD max. 10°



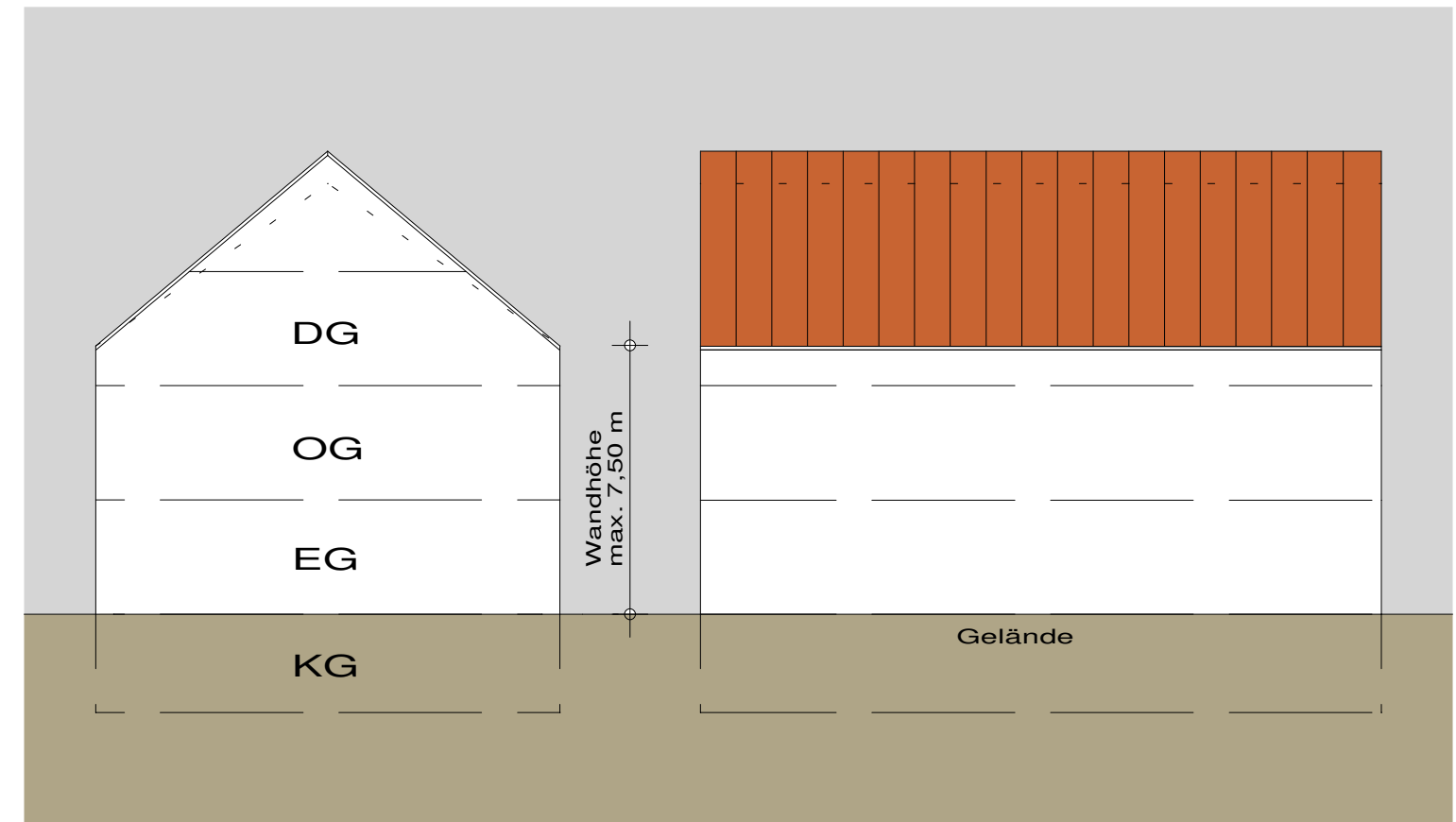
Gebäude im WA-1, WA-3 (3-VG)

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 38-45°



Gebäude im WA-4, WA-5 (3-VG)

BAUWEISE:

Erdgeschoss, 2 Obergeschosse (E+II)

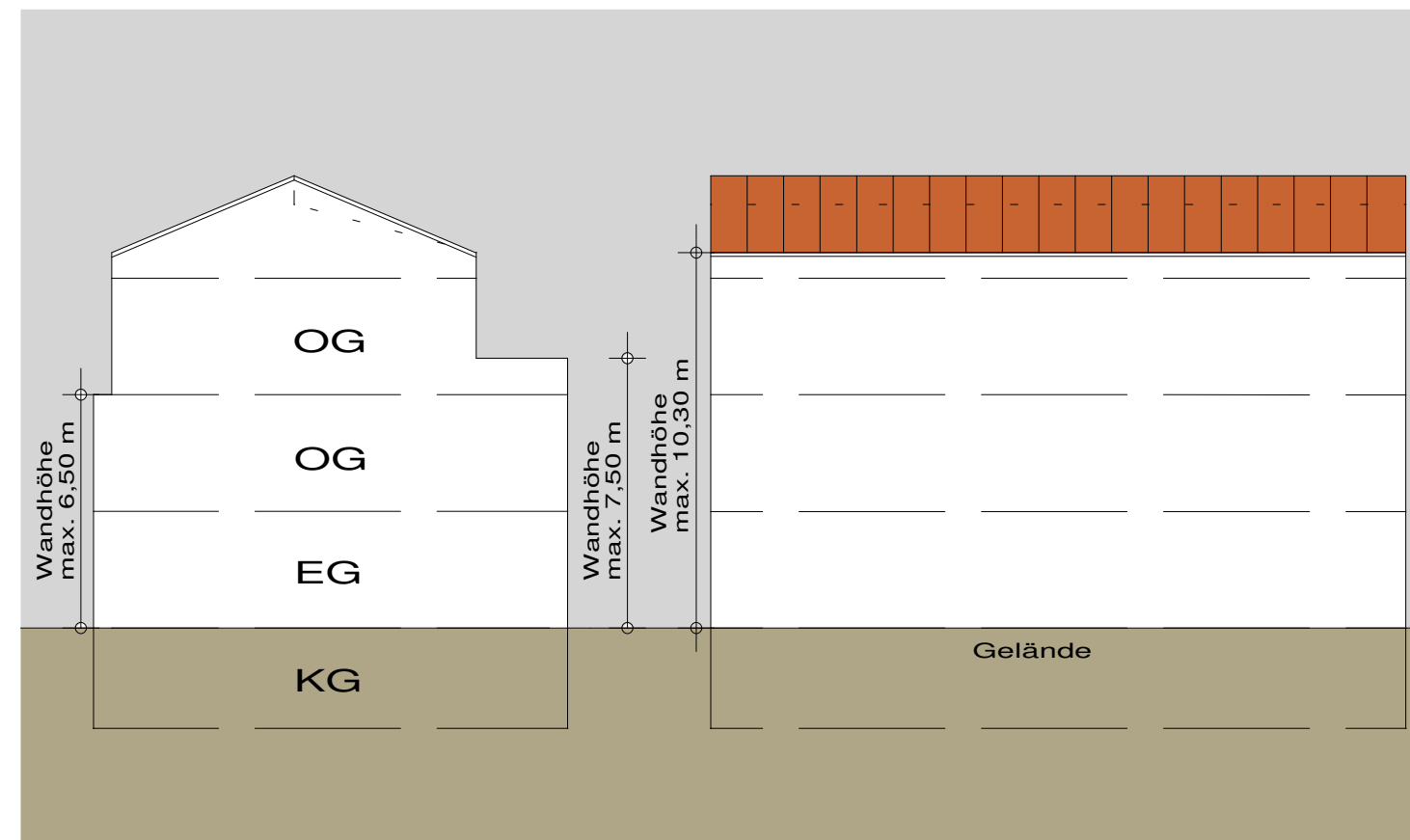
Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

Entlang der Nordfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Entlang der Südfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Dachform: Satteldach (SD), höhengestaffeltes Satteldach (hSD)
höhenversetztes Pultdach (hPD)

Dachneigung: SD 12-28°
PD max. 10°



4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in 5 Teilbereiche (WA1 – WA5) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

Im WA2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Im WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Im WA4 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Im WA5 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im WA2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Im WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im WA4 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im WA5 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1 sind zwingend 3 Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude zulässig.

Bauweise:) Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Im WA2 sind zwingend 2 Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Im WA3 sind zwingend 3 Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Im WA4 sind zwingend 3 Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)

Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

Entlang der Nordfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Entlang der Südfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Im WA5 sind zwingend 3 Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)

Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

Entlang der Nordfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Entlang der Südfassade ist von der Außenwand ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

In allen WA-Teilbereichen ist für Nebengebäude max. 1 Vollgeschoss (I) zulässig.

Die Anordnung der Garagen, Carports und Nebengebäude hat ausschließlich oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Hauptgebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und der Oberkante First.

Für Hauptgebäude gilt:

Satteldach, Zeltdach oder Walmdach mit der Dachneigung von 12° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **6,50 m** und eine maximale Firsthöhe (FHmax) mit **9,50 m** festgesetzt.

(höhengestaffeltes) Satteldach, Zeltdach oder Walmdach mit der Dachneigung von 12° - 28° (E+II)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **10,30 m** und eine maximale Firsthöhe (FHmax) mit **12,80 m** festgesetzt.

Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45° (E+I+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **7,50 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **12,50 m** festgesetzt.

Pult- oder höhenversetztes Pultdach mit einer Dachneigung max. 10° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **6,80 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **9,00 m** festgesetzt.

Pult- oder höhenversetztes Pultdach mit einer Dachneigung max. 10° (E+II)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **10,30 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **12,50 m** festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **3,20 m** und eine maximale Firsthöhe (FHmax) mit **4,50 m** festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten ü.NHN. zu legen.

Nutzung	Höhenlage	zulässige Höhendifferenz
WA 1	331,00 m ü.NHN	+/- 0,5 m
WA 2	330,50 m ü.NHN	+/- 0,5 m
WA 3	330,80 m ü.NHN	+/- 0,5 m
WA 4	330,80 m ü.NHN	+/- 0,5 m
WA 5	331,00 m ü.NHN	+/- 0,5 m

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

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

Im WA1, WA2 und WA5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 und WA4 sind nur Hausgruppen zulässig.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind max. 9 Wohnungen je Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) zulässig.

Zulässig ist je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) 1 Wohngebäude.

Im WA2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einfamilienhaus) zulässig.

Zulässig ist je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) 1 Wohngebäude.

Im WA3 sind max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) zulässig.

Zulässig ist im WA3.1 je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) eine Bebauung mit maximal 4 Reihenhäusern.

Zulässig ist im WA3.2 je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) eine Bebauung mit maximal 3 Reihenhäusern.

Im WA4 sind max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) zulässig.

Zulässig ist je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) eine Bebauung mit maximal 6 Reihenhäusern.

Im WA5 sind max. 12 Wohnungen je Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) zulässig.

Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) maximal 2 Wohngebäude.

4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenflächen innerhalb der ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände.

Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der betreffenden Teilbereiche des WA3 – WA5 haben über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Privatwege sowie über die ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Die Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten kann dabei variieren.

Die Höhenlage der Privatwege orientiert sich dabei an der öffentlichen Verkehrsflächen sowie am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.

Die Privatwege werden mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Anwohner belastet. Diese erhalten das Recht zur Verlegung sämtlicher erforderlicher Ver- und Versorgungsanlagen einschließlich der ordnungsgemäßen Unterhaltung aller Einrichtungen.

Eine Überbauung dieser Flächen und Einrichtungen ist unzulässig.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mintraching in der jeweils gültigen Fassung.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Anwohner belastet.

Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.11 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser).

Die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden.

Hinweis:

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

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

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden höhengestaffeltes Satteldach, Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdach festgesetzt. Auch höhenversetztes Pultdach ist zulässig. Bei Walmdächern muss der First eine Länge von ≥ 3 m betragen. Weitere Festsetzungen zur Dachneigung siehe Pkt. 4.2.4. Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie für Pultdächer Metall, Kunststoff und Bitumen sowie begrünte Dächer zulässig. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig. Der Dachüberstand wird mit einem Ortgang von max. 0,50 m und einer Traufe von max. 1,00 m festgesetzt. <u>Hauptgebäude:</u> Der Dachüberstand wird bei überdachten Balkonen / Terrassen auf max. 2,50 festgesetzt. Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachgauben sind als Giebelgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben sind mit einer Ansichtsfläche bis max. 4 m^2 zulässig. Die Abstände von Dachaufbauten müssen mind. 2,5 m zum Ortgang betragen. <u>Garagen, Carports und Nebengebäude:</u> Dächer können von dem des Hauptgebäudes abweichen. Dabei sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig. Es werden folgende Dachformen für zulässig erklärt: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ begrünte Flachdächer
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmergewinnung:	Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern, Pultdächern sowie flachgeneigten Satteldächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern:	<u>Aufschüttungen und Abgrabungen:</u> Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig. <u>Stützmauern:</u> Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;

	Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. <u>Hinweis:</u> Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.
Einfriedungen und Sichtschutz:	<u>Einfriedungen:</u> Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Sichtmauern aus Klinker oder Naturstein sowie lebende Zäune, Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu Verkehrsflächen max. 1,20 m, seitliche und rückwärtige Begrenzung max. 2,00 m, zu messen jeweils ab fertigem Gelände, Sockel: unzulässig; Bodenabstand zur Zaununterkante mind. 15 cm <u>Sichtschutz:</u> Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig. Art und Ausführung: Holz/ Sichtmauer aus Klinker oder Naturstein, Höhe des Sichtschutzes: max. 2,0 m.
Werbeanlagen:	Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind innerhalb des gesamten Gebietes nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.
Grenzbebauung	An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

4.13 Grünordnerische Festsetzungen

4.13.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Ausgenommen hiervon sind Fahrgassen zu Parkplätzen.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen.

4.13.2 Privater und Öffentlicher Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Private Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Steingärten und Schotterflächen sind unzulässig.

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Eingrünung aller Parzellen im Grundsatz einzuhalten ist.

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind.

Je Grundstück ist ein Mindestanteil von mind. 35 % der gesamten Grundstücksfläche zu begrünen. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Privater Stellplätze können ebenso mit einem Anteil von 30 % als Grünfläche herangezogen werden, soweit die Stellplatzausbildung in einer begrüneten Oberflächengestaltung als Rasengittersteine, Rasenliner oder dergleichen ausgebildet wird und je 4 Stellplätze ein Einzelbaum der 2. Wuchsordnung gepflanzt wird.

Begrünte Flachdächer können ebenfalls zusätzlich mit einem Anteil von 30 % als begrünte Flächen angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Ordnung der Pflanzenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Öffentliche Grünflächen:

Der entlang der Erschließung verlaufende Grünzug dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, überwiegend als offenes Graben- und Muldensystem in Kombination mit einem Rigolenkörper ausgeführt.

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß der Artenliste in der festgesetzten Mindestqualität an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten. Die Pflanzung erfolgt ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen.

4.13.3 Pflanzlisten

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu achten.

Mit x gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen immer bzw. temporär, wenn teilweise auch nur leicht gefährdende Inhaltsstoffe auf.:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

Gehölze 1. Ordnung:

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
und andere heimische, standortgerechte Laubbaumarten.	

Gehölze 2. Ordnung:

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Flächige Pflanzung: vHei, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche x
und andere heimische, standortgerechte Laub- und Obstbaumarten	

Pflanzenliste 2 - Sträucher:

Flächige und Einzelpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Corylus avellane –	Haselnuss
Lonicera xylosteum	– Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Salix caprea	– Salweide
Sambucus nigra –	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	– Trauben-Holunder
Rhamnus carthartica	– Kreuzdorn
sowie weitere heimische, standortgerechte Straucharten	

4.13.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

Die zu pflanzende Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind in den ersten drei Pflegejahren je nach Wuchsdichte, bis dreimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist ab Mitte Juni der zweite Schnitt Mitte August und der dritte Schnitt im September durchzuführen. Ab dem vierten Pflegejahr ist eine zweischürige Mahd durchzuführen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

4.14 Festsetzungen zum Schallschutz

Es wurde ein Schallgutachten durch die GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geier, Stand 31.07.2026 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.



Abbildung 7: Planteil zu den schallschutztechnischen Festsetzungen mit Kennzeichnung der Bereiche, auf die sich die textlichen Festsetzungen beziehen

Quelle: GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geier. Ohne Maßstab.

- Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,5 m über bestehendem Niveau festgesetzt.
- Lärmschutzmaßnahme 1 mit einer Länge von 35 m
- Lärmschutzmaßnahme 2 mit einer Länge von 63 m
- Lärmschutzmaßnahme 3 mit einer Länge von 32 m
- Geplante Wohngebäude in den unten bezeichneten Baufeldern sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II bis IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Baufeld	Fassaden- seite	Lärmpegel- bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB		
			für Betten- räume	für Wohn- nutzung	für Büro- nutzung
WA 5 Nord Wa 5 Süd	N S	II	35	30	30
WA 1 West WA 4 WA 5 Nordwest	S+N S+N S+W	III	40	35	30
WA 1 West WA 4 West	W	IV	45	40	35

- Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

- Sind Fassadenseiten schräg zu den unter (Lärmschutzmaßnahmen) angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lautere Fassadenseite.

- Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

IO	SW	HR	IRW T	LrT	LrT diff	IRW N	LrN	LrN diff
			dB(A)					
WA 1 O Nord	WA	EG	55			40		
WA 1 O Süd	WA	1.OG	55	40,7	---	40	24,4	---
WA 1 O West	WA	1.OG	55	40,1	---	40	23,9	---
WA 1 W Nord	WA	EG	55			40		
WA 1 W Süd	WA	1.OG	55	43,8	---	40	25,9	---
WA 1 W West	WA	1.OG	55	42,2	---	40	22,8	---
WA 2 Nord	WA	EG	55			40		
WA 2 Süd	WA	1.OG	55	36,9	---	40	17,7	---
WA 2 West	WA	1.OG	55	37,9	---	40	21,6	---
WA 3.1 Nord	WA	1.OG	55	22,9	---	40		---
WA 3.1 Süd	WA	1.OG	55	39,4	---	40	24,4	---
WA 3.1 West	WA	1.OG	55	43,0	---	40	25,8	---
WA 3.2 Nord	WA	1.OG	55	34,5	---	40	13,8	---
WA 3.2 Süd	WA	1.OG	55	35,9	---	40	19,6	---
WA 3.2 West	WA	1.OG	55	37,0	---	40	19,4	---
WA 4 Nord	WA	2.OG	55	53,4	---	40	29,3	---
WA 4 Süd	WA	2.OG	55	45,9	---	40	36,7	---
WA 4 West	WA	2.OG	55	54,0	---	40	40,3	0,3
WA 5 Nord	WA	2.OG	55	37,4	---	40	21,1	---
WA 5 Nordwest	WA	2.OG	55	47,9	---	40	29,4	---
WA 5 Süd	WA	2.OG	55	49,9	---	40	33,7	---
WA 5 Südwest	WA	2.OG	55	51,4	---	40	32,9	---

Tabelle 7: Beurteilungspegel Gewerbelärm

- Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- Sollten schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III nur zur lärmzugewandten Seite hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
- Schlafräume in den Baufeldern WA 1 West und WA 4 benötigen an der jeweiligen Westfassade einen baulichen Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Dieser kann in Form von vorgehängten Fassaden, geschlossenen Laubengängen, Prallscheiben, Hamburger HafenCity-Fenstern oder feststehenden und nicht zu öffnenden Fenstern hergestellt werden, wobei je schutzbedürftigen Raum eine Fensteröffnung damit zu schützen ist.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Plangrundlage	Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Mintraching zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
Baugrund	Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
Bodenschutz- Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Regensburg, Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Abfall-/ Müllentsorgung	Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverz. 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 / Höhenentwicklung / Bodenschutz	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgescho-bener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wie-derverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens sollte möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende über-schüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten ge-wünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbau-stoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Techni-sche Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Boden-verbesserung).
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichti-gung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuer-wehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausge-führt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäu-den und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parken-den Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit ei-nem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Bran-dentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitra-gen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfoh-len, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermög-lichen.
Denkmalschutz	Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Regensburg bzw. dem Bayerischen

	Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.
Erschließung	Die Straßenanschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAST 06 auszubauen. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten 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.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Regensburg eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Regensburg zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG, § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Grünordnung	Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt (Brutzeit: Anfang März bis Ende September) und unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden. Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
Hang- und Schichtenwasser/ hohes Grundwasser	Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Es ist mit dem Auftreten von 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. 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. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG). Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3,0 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
Immissionen	Südlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen. Im Westen grenzt die Schlossstraße/ Kreisstraße R5 an. Hier entstehen Emissionen durch den verlaufenden Straßenverkehr. Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,50 m zu erreichen. Es wird auf das beiliegende Gutachten der GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geier, Stand 31.07.2026 zur Begründung verwiesen.
Leuchtmittel	Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbampf) wird angeraten.
Niederschlagswasser (entsorgung)	Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Laut einer durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließen-

	dem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen).
Nachbarschaftsrecht und Grenzabstände	Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe, 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe, bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
Regenerative Energien	Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen. Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen. Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden, der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
Schallschutz	Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 sind zum Schutz vor Außenlärm technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der vorstehenden schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.
Schmutzwasser (entsorgung)	Die Planungsflächen können an die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal angeschlossen werden. Im Umfeld besteht ein Trennsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen in den bestehenden Schmutzwasserkanal aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage weiterleitet. An dieses System wird angeknüpft. Das Planungsgebiet wird ebenfalls im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauer-

	haft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind mit dem entsprechenden Straßenraumprofil aufzuasten.
Strom (versorgung)	Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. - Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenererschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten

	der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd im Umfeld angeschlossen werden.
Führung und Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen	Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Mintraching (Friedenstraße 2, 93098 Mintraching) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. Ergänzend hinsichtlich der schalltechnischen Belange Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.