



Gemeinde Holzheim a. Forst
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchfeld“

Verfahren nach § 13b BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf, 16.04.2018



PrNr. 579001

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg
T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200
www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
4.2 Garagen / Carports	5
5 Auffüllungen / Abgrabungen	5
6 Einfriedungen	6
7 Niederschlagswasser	6
8 Immissionsschutz	6
9 Grünordnung	7
9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	7
9.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Straßen	7
9.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	8
TEXTLICHE HINWEISE	9
1 Baugrund	9
2 Altlasten	9
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	9
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	9
5 Landwirtschaft	10
6 Nutzung regenerativer Energie	10
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	10
8 Hinweise zur Bepflanzung	10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus nur auf Parzellen 2-5, 7-9 zulässig	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze in Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Zusätzlich ist je Parzelle ein öffentlicher Stellplatz in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich für öffentliche Parkplätze einzurichten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Die Zufahrten sind nur wie in der Planzeichnung festgesetzt zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 6 m freigehalten werden.

Bei der Grenzbebauung mit Garagen und Nebenanlagen sind insbesondere die Regelungen des Art.6 Abs. 9 Nr.1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Garagen / Carports der Parzellen 1 und 7-14 kann aufgrund der topografischen Situation die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m überschritten werden. Für diese Parzellen ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

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

Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand und Dachform an den Erstbauenden anzupassen.

Gebäudegrundriss; Gebäudestellung	Als Grundrissform sind nur rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.
Außenwände	Grelle Außenfarben sind unzulässig; Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachdeckung	kleinformatige Tondachziegel oder Betondachsteine in ziegelroter oder dunkelgrauer Farbe; Stehfalzblecheindeckung und kleinformatige Blecheindeckung.
Dachform, -neigung	Für die einzelnen Dachformen und Bautypen gelten folgende Dachneigungen: SD (Satteldach) E+D: 24° - 45° SD (Satteldach) E+1: max. 25° PD (Pulldach): E+1: max. 25° WD (Walmdach) E+D: 24° - 45° WD (Walmdach) E+1: max. 25° ZD (Zeltdach) E+1: max. 25° Für untergeordnete Gebäudeteile sind grundsätzlich Flachdächer oder Pulldächer zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.50 m
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachgauben sind nur bei E+D Bauweise als Satteldach- / oder Schleppgauben zulässig. Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; Abstand von der Giebelwand: min. 2,00 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel	Dachform: Länge max. 1/3 der Gebäudelänge, First muss unter dem Hauptfirst liegen; bei Kombination Zwerchgiebel und Dachgaube: beide Bauteile mit SD, max. 1/2 der Gebäudelänge.

Wandhöhen	E+D:	max. 5,00 m
	E+1:	max. 6,50 m
	E+1 (PD)	max. 6,50 m (traufseitig) max. 8,00 m (Dachfirst)
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.	
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphaltrand) liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.	

4.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Bei entsprechenden topografischen Verhältnissen ist bei zusammengebauten Garagen an der Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

Bei aneinanderggebauten Grenzgaragen ist die Garage in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen.

Dachform	Satteldach, Pultdach (Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude bzw.); Flachdach Bei aneinanderggebauten Grenzgaragen ist die Garage hinsichtlich Dachform und -neigung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen.

5 Auffüllungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen. Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen

im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

6 Einfriedungen

Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,20 m.

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holzzäune und Metallzäune zulässig. Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Zäune wie an der Straßenseite oder beidseitig bepflanzte Maschendrahtzäune möglich.

Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

7 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken in Sickerzisternen zurückzuhalten und zu versickern.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal der in der Planzeichnung dargestellten Rückhaltefläche zugeführt und dort versickert.

8 Immissionsschutz

1. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von Haupträumen auf den folgenden Parzellen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Parzelle	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
5			1. OG	Ost
6, Nordhälfte	alle Geschoße	Nordwest, Nordost, Südost	alle Geschoße	Nordwest, Nordost, Südost
7	1. OG	Ost	alle Geschoße	Ost
			1. OG	Nord
13			1. OG	Ost
14, Osthälfte	alle Geschoße	Ost, Nord	alle Geschoße	Ost, Nord
			1. OG	Süd

Falls die Gebäude in der Südhälfte der Parzelle 6 bzw. in der Westhälfte der Parzelle 14 angeordnet werden, gilt abweichend von der o. a. Tabelle folgendes:

Parzelle	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
			1. OG	Ost
6, Südhälfte	alle Geschoße	Nordwest, Nordost, Südost	alle Geschoße	Nordwest, Nordost, Südost
7	1. OG	Ost	alle Geschoße	Ost
			1. OG	Nord
13			1. OG	Ost
14, Westhälfte	alle Geschoße	Ost	alle Geschoße	Ost, Nord
	1. OG	Nord		

2. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage vorzusehen.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

3. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Diese sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können während der Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

9 Grünordnung

9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jeder Parzelle ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

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

Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

9.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Straßen

Im Bereich in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind geeignete Laubbäume (Straßenbäume) zu pflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu beachten.

Mindestpflanzqualität Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
 Mindestpflanzqualität Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Die Ausführung auf öffentlichen Flächen hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden

Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

9.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die übrigen extensiv genutzten Bereiche einschließlich der Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind als naturnahe Wiesenflächen zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen.

Die Pflege der Wiesen- und Böschungflächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

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

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

2 Altlasten

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Die geplanten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Zum Schutz gegen Starkniederschläge, die über dieses Regenerereignis hinausgehen, wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Es wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser mit einem Sicherheitsabstand über das Geländeniveau zu legen. Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte mindestens 20 cm über dem Straßen- und Geländeniveau liegen.

Das wild abfließende Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet sollte schadlos durch das Baugebiet durchgeleitet und geordnet abgeleitet werden. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches

Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

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

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

5 Landwirtschaft

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

6 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

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

8 Hinweise zur Bepflanzung

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