



**GEMEINDE  
MÖTZING**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
„FELDMESSSTRASSE“ - MÖTZING**

**- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -**

Gemeinde Mötzing über VG Sünching  
Landkreis Regensburg  
Reg.-Bezirk Oberpfalz

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN  
ANLAGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2019  
Billigungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Mötzing  
vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Reinhard Knott  
Schulstr. 26  
93104 Sünching  
Fon 09480/9380-0  
Fax 09480/9380-20  
poststelle@vg-suenching.de

.....  
Reinhard Knott  
Erster Bürgermeister

S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure  
Stelzenberger+Scholz+Schmid  
Sarching Feld 1  
93092 Barbing  
Fon 09401/5284-0  
Fax 09401/5284-28  
info@s2bi.de

**Entwurfsbearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa Brändström-Str. 3  
94327 Bogen  
Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## Inhaltsverzeichnis

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	4
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO).5</b>	
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	5
2.2 Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze.....	5
2.3 Einfriedungen.....	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5 Verkehrsflächen.....	6
2.6 Niederschlagswasserbehandlung.....	7
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).....</b>	<b>8</b>
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	8
3.2 Private Grünflächen.....	11

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

13

### D ANLAGE

20



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Zulässig sind: max. 2-geschossige Gebäude (II),

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser lt. Festsetzungen im Plan.

1.3.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Die zweite Wohneinheit darf max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohneinheit umfassen.

1.3.4 Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

1.3.5 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben entlang der Erschießungsstraße. Diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

1.3.6 Öltanks und Öllagerung sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.

1.3.7 Maßnahmen gegen das Aufschwimmen von Fundamenten oder Bodenplatten aufgrund möglicher Hochwasserereignisse und z.T. hoch anstehendem Grundwasser sind durch die Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen.



#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO gültig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrten bzw. Stauräume vor den Garagen).



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 5,60 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Rohbeton-Oberkante (ROK) des Erdgeschosses zzgl. mind. 15 cm/max. 30 cm ab FOK Erschließungsstraße mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.  
Max. zulässige Firsthöhe: 7,60 m; unterer Bezugspunkt wie bei der Wandhöhe.
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind ausschließlich Sattel- und versetzte Pultdächer.
- 2.1.3 Dachneigungen: Frei wählbar; die Neigung ergibt sich aus den zulässigen Wand- und Firsthöhen.
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten und rotbraunen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig ab 28° Dachneigung, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist.  
Die Dachgaube muss mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden.  
Max. Vorderansichtsfläche: 2,5 m<sup>2</sup>
- 2.1.7 Keller: Kellergeschoße sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

- 2.2.1 Max. zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,15 m über FOK Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Zufahrt, aber max. 4,00 m über Ursprungsgelände.
- 2.2.2 Bei Garagen sind Sattel-, flache Pult- und Flachdächer zulässig - letztere nur in Verbindung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Dachbegrünung.
- 2.2.3 Kellergeschoße, auch bei Garagen oder Nebengebäuden sind unzulässig.
- 2.2.4 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz (s.a. Ziff. C.4).



- 2.2.5 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.
- 2.2.6 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.7 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wassergrinne oder -mulde mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig: Holzzäune, Metallzäune ohne Spitzen, freiwachsende oder geschnittene Hecken; Höhe jeweils max. 1,20 m.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur zusätzlich max. 1,20 m hohe verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Unzulässig als Einfriedung sind Mauern, Gabionen und Nadelgehölzhecken (z.B. Fichten, Thujen).
- 2.3.4 Private durchlaufende Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

### **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis FOK Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstückes zulässig.  
Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,5 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:3 (oder flacher) auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung - s.a. Ziff. 3.2.3 der Festsetzungen zur Grünordnung).

### **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!



## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung nicht möglich. Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist daher auf den jeweiligen Grundstücken über bauseits bereits vorgesehene Rückhalte- und Speicherzisternen mit ca. 5 cbm Rückhalte- und ca. 3 cbm Speichervolumen aufzufangen und zu puffern. Das Rückhaltevolumen wird in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben.
- 2.6.2 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen (von der Feldmeßstraße) ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen und ggfs. über linienförmige Mulden-Rigolenversickerung bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überschusswasser wird dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeleitet.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
u.a.		

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 14-16	- Apfeldorn
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme wie z.B.

Amelanchier lamarckii	H, 3xv, STU 12-14	- Kupfer-Felsenbirne
Gleditsia triacanthos	H, 3xv, STU 14-16	- Gelditschie, Lederhülsenbaum
Ginkgo biloba	H, 3xv, STU 14-16	- Fächerblattbaum





### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas
- Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe
- Walnuss: als Sämling
- u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i>     | - Feld-Ahorn    |
| <i>Alnus glutinosa</i>    | - Schwarz-Erle  |
| <i>Betula pendula</i>     | - Weiß-Birke    |
| <i>Carpinus betulus</i>   | - Hainbuche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gemeine Esche |
| <i>Malus sylvestris</i>   | - Wild-Apfel    |
| <i>Prunus avium</i>       | - Vogel-Kirsche |
| <i>Pyrus communis</i>     | - Wild-Birne    |
| <i>Quercus robur</i>      | - Stiel-Eiche   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | - Eberesche     |
| <i>Tilia cordata</i>      | - Winter-Linde  |

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | - Hartriegel            |
| <i>Corylus avellana</i>    | - Haselnuss             |
| <i>Euonymus europaeus*</i> | - Pfaffenhütchen        |
| <i>Ligustrum vulgare*</i>  | - Liguster              |
| <i>Lonicera xylosteum*</i> | - Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i>      | - Schlehe               |
| <i>Rhamnus frangula*</i>   | - Faulbaum              |
| <i>Rosa canina</i>         | - Hundsrose             |
| <i>Salix</i> in Sorten     | - Diverse Weidenarten   |
| <i>Sambucus nigra</i>      | - Gemeiner Holunder     |
| <i>Viburnum lantana*</i>   | - Wolliger Schneeball   |
| <i>Viburnum opulus*</i>    | - Wasser-Schneeball     |

u. a. geeignete Blütensträucher



- \* nicht an Kinderspielflächen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.). Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

### 3.1.7 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

### 3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.10 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.



## **3.2 Private Grünflächen**

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mind. ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1, Nachweis im Bauantragsverfahren.

3.2.2 Entlang des südlichen Baugebietsrandes sind im Bereich der mit Ziff. 4.2 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Parzellen auf mindestens 50 % der Grundstückslängen in einer Breite von 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Fichten u.a.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.4 Für jeden Bauantrag sind durch einen grundstückstypischen Längs- und Querschnitt durch die Mittelachsen des Hauptgebäudes und der Garage mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen, evtl. Auffüllungen und Gestaltung der Grundstücksränder darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren. Der Punktabstand entlang der geforderten Schnitte darf max. 5 m betragen.

Die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlagen sind mit Bezug auf das Höhenbezugssystem in einem Plan mit geeignetem Maßstab (z. B. Eingabeplan) darzustellen.

3.2.5 Sämtliche privaten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen (anzupflanzen oder anzusäen). Schotter- oder Kiesbeete (mit Ausnahme von Traufstreifen entlang der Gebäudefassaden) sind nicht zulässig.



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich am westlichen Rand das bekannte Bodendenkmal „Siedlung der Jungsteinzeit“ mit der Nr. D-3-7140-0007. Im näheren Umfeld sind weitere Denkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage, dem vorhandenen Bodendenkmal und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im restlichen Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Sondierungsgrabungen wurden im Auftrag der Gemeinde bereits durchgeführt, Bergungsarbeiten erfolgten im Mai 2019. Im Zuge der späteren Bauarbeiten evtl. zu Tage tretende weitere Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

### C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.



### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten zur Gliederung und aus gestalterischen Gründen ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

### C.5 Wandbegrünung

Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück wird bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten – auf Kosten der zukünftigen Bauplatzerwerber - eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffer-Volumen von ca. 5 m<sup>3</sup> und einem Speichervolumen von ca. 3 m<sup>3</sup> (als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung) eingebaut.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus und die Kostenübernahme durch den Bauplatzerwerber werden in die notariellen Kaufverträge aufgenommen.

Den Bauwerbern wird empfohlen, den Speicheranteil der Zisterne zur individuellen Regenwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in die-



sem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist der Gemeinde mitzuteilen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 u. § 17 Abs. 6 hingewiesen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

#### C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.



**C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

**Art. 47 AGBGB**

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

**Art. 48 AGBGB**

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

**Art. 50 AGBGB**

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

**C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

**C.12 Elektrische Erschließung**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.



Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

### C.14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

### C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen der Einsatz von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von ungebrauchten Baustoffen, wie Kies und Schotter erfolgen.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.





## C.16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

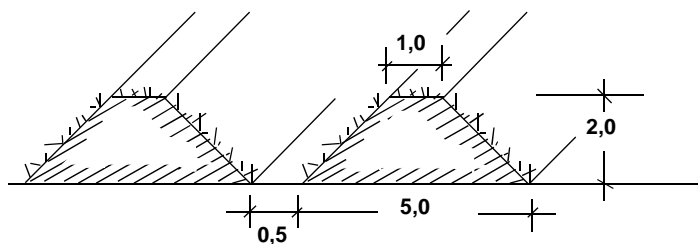
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.



#### C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

- entfällt -

#### C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind.

#### C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

#### C.20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

In Mötzing verkehrt regelmäßig die Buslinie *Linie 23* (Pfakofen - Aufhausen -) Sünching - Mötzing - Mintraching - Obertraubling - Regensburg Hauptbahnhof des Regensburger Verkehrsverbundes. Dabei werden die beiden Haltestellen „Bergfeldstraße“ und das Gasthaus Gerl angefahren.

#### C.21 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Regensburg oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.



## C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

## C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten.



<b>D. ANLAGEN</b>
-------------------

Schalltechnisches Gutachten „Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche durch den Betrieb einer Schreinerei“ der *hooch farny ingenieure*, Landshut vom 17.06.2019.

(- liegt nicht allen Ausfertigungen bei, kann aber bei der Gemeinde eingesehen oder angefordert werden -).