

## **TEIL C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, DENGLING OST II, DECKBLATT 2**

### **I. ZUM BEBAUUNGSPLAN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,60 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen

#### **3. Gestalterische Festsetzungen**

##### **3.1 Dachform:**

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Gebäudeseite zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Flachdächer sind nicht zulässig.

##### **3.2 Dachdeckung:**

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen aus Beton oder Ton und Falzziegel zulässig. Für Zwerchgiebel, Dachgauben und untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung zulässig.

##### **3.3 Dachfarbe:**

rot

##### **3.4 Dachgauben:**

Dachgauben dürfen auf allen Dachflächen errichtet werden.

3.4.1 Einzelgauben als Sattel- oder Schleppdachgaube mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von je 2,5 m<sup>2</sup>, insgesamt aber nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge je Seite.

3.4.2 Dreiecksgauben in Form eines gleichseitigen Dreiecks, Schenkellänge max. 1,50 m, ohne Dachbereiche.

3.4.3 Der Abstand der Dachgauben zu den Dachrändern hat mindestens 2,50 m zu betragen; der Abstand der Dachgauben übereinander mindestens 1,20 m.

Die Kombination von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf jeweils einer Dachfläche ist nicht zulässig.

### **3.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Hauptgebäude:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) darf max. 0,25 m über OK-Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrand) liegen.

Bezugspunkt ist die Straßenhöhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der Verlängerung der Gebäudeflucht Richtung Straße.

### **3.6 Wandhöhe:**

bei E + D: traufseitig max. 4,50 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

bei E + 1: traufseitig max. 6,20 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

### **3.7 Firsthöhe:**

bei E + D: max. 8,30 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

bei E + 1: max. 8,30 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

### **3.8. Kniestock**

Beim Bautyp E + D ist die maximale Kniestockhöhe 1,00 m.

### **3.9 Dachüberstand:**

Ortgang: bis max. 0,80 m

bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m

Balkonbreite (Vorderkante Balkon bis Außenwand Gebäude)

max. 1,50 m

Traufe: bis max. 0,80 m

bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m

Balkonbreite (Vorderkante Balkon bis Außenwand Gebäude)

max. 1,50 m

### **3.10 Fassadengestaltung:**

Zulässig sind Putzfassaden, Klinker und Holzverkleidungen.

### **3.11 Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen festsetzt.

## **4. Garagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzugleichen.

Kellergaragen und Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Garageneinfahrt darf max. 20 cm über der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt max. 3,0 m im Mittel ab OK natürliche Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß nach BayBO Artikel 6, Satz 3.

Die Dachüberstände sind allseitig bis max. 0,50 m zulässig.

Bei Grenzbebauung ist ein Dachüberstand nicht erlaubt.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen festsetzt. Für Grenzgaragen gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Nebengebäude (Gartenhäuser, Schuppen, Holzlege etc.) sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

## **5. Garagenzufahrten**

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stauraum von min. 5,0 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

## **6. Stellplätze**

Pro Wohnung müssen zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden sein.

## **7. Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune sowie Hecken bis 1,00 m Höhe, zwischen den Grundstücken senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Hecken und Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe inkl. Sockel zulässig. Bei Sockeln darf deren Höhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung jedoch nicht über 20 cm sowie eine Breite von max. 15 cm übersteigen.

Nicht erlaubt ist Stacheldraht.

## **8. Aufschüttungen; Aufgrabungen**

Eine an die Straßenoberkante angepasste Geländemodellierung ist möglich.

## **9. Schutz der angrenzenden Landwirtschaft**

Die Parzelle 2 darf bebaut werden. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 31 betreibt dauerhaft keine Tierhaltung mehr.

## **10. Entwässerung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Das unverschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen muss auf der jeweiligen Parzelle versickert werden. Garagenzufahrten und sonstige befestigte Hofflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden. Oberflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

## **II. ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

Die privaten 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 fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>;

Pflanzqualität: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 – 20 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 – 16 cm

oder Heister, 2xv., 150 – 200 cm

Sträucher: 2xv., 100 – 150 cm bzw. 60 – 100 cm

Zusätzlich können auf den Privatgrundstücken alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt II / 7 beschriebenen Arten.

### **2. Grenzabstände**

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2 m bei mehrjährigen Pflanzen über 2 m Höhe, und 0,5 m bei mehrjährigen Pflanzen bis 2 m Höhe, sind einzuhalten.

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.

### **3. Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume (Wuchsklasse I)**

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	-Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

#### 4. Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Bäume bzw. Heister (Wuchsklasse II)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### 5. Auswahlliste für zu verwendende Sträucher

Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3 Stück einer Art, Heister von Ziffer II/4. einzeln eingestreut, Anteil ca. 10 %.

Corylus avellana	- Hasel	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	
Cornus sanguinea	- Hartriegel	
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	sehr giftig
Ligustrum vulgare	- Liguster	giftig
Lonicera Xylosteum	- Heckenkirsche	giftig
Prunus spinosa	- Schlehe	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	giftig

#### 6. Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

#### 7. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen etc. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

## **8. Wiesenflächen**

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

## **9. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

## **10. Private Grünflächen**

### **10.1 Ortsrandeingrünung**

Die Pflanzung muss zweireihig erfolgen. Die Pflanzabstände dürfen in Längsrichtung (entlang der Grenze) 1,5 m und im Querschnitt 1,0 m nicht übersteigen. Die Pflanzen laut Auswahlliste Pkt. II.3., II.4. und II.5. sind zu verwenden.

### **10.2 Hausbaum**

Je Parzelle ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Baumstandort sollte zwischen Wohnhaus und Straße oder zwischen den Gebäuden entlang der Straße gewählt werden.

## **11. Weitere Festsetzungen**

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

Die Oberboden-Mieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Pflanzenbehandlungsmittel**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

#### **2. Pflege**

Sämtliche Pflanzungen sollten mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

#### **3. Sicherstellung des Pflanzraumes**

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 10 – 20 cm

#### **4. Grundwasserschutz**

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es sollte als Brauchwasser wiederverwendet bzw. in flachen Mulden gepuffert werden. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Speichervolumen anzulegen, Überlauf in einem Sickerschacht. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden.

Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes zeitweise Schichtenwasser auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereintritt oder Vernässungen der Bauteile zu treffen.

Es wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenhöhe zu legen.



## **5. Energieversorgung**

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon etc.) erfolgen unterirdisch.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **6. Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.).

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Solarenergie-Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

Dachgauben sind nach gültiger Rechtsprechung erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Schleppgauben sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst erst bei einer Dachneigung von 45° zulässig.

Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollte autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, bei der Pflanzung von Obstgehölzen und Nussbäumen sollten alte regionaltypische Sorten bevorzugt werden.

## **7. Bodenfunde**

Bei Bauarbeiten zu Tage kommende archäologische Bodenfunde (Keramik, Metall, Knochen etc.) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **8. Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

„Mitteläcker“, Fl.Nrn. 109 – 112

Siedlungsspuren im Luftbild 7140/380-8

Siedlungsfunde der Mittel- und Jungsteinzeit sowie der La-Tène-Zeit.

Der Antragsteller (Grundstückseigentümer) hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel.Nr. (09 41) 5 31 53, im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## **9. Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der angrenzenden Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Betriebe auf Fl.Nr. 27 und 51 haben keine Tierhaltung. Der Betrieb auf Fl.Nr. 31 hat die Tierhaltung eingestellt.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen ist mit entsprechenden Immissionen wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen, die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

Aufgestellt: Dionys Stelzenberger  
Regensburg, 2004-05-24

Geändert: Dionys Stelzenberger  
Regensburg- 2004-10-18

Geändert: Dionys Stelzenberger  
Barbing 11.2.2019