

Gemeinde Bodenwöhr

Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan „Wohnen am Birkerl“ 3. Änderung



Planfassung
24.04.2024



Plangeber

Gemeinde Bodenwöhr
vertreten durch
1. Bürgermeister, Georg Hoffmann

Schwandorfer Str. 20
92439 Bodenwöhr
Tel. 09434 9402-0

Verfasser
Bebauungsplan

Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1a
93133 Burglegendorf
Tel. 09471 7016-0

Verfasser Grünordnung

REMBOLD
Landschaftsarchitekten
Matthias Rembold

Windpaißing 8
92507 Nabburg
Tel: 09606 1811
Fax: 09606 1324

Gemeinde Bodenwöhr



Bebauungsplan „Wohnen am Birkerl“ 3. Änderung

Planfassung
24.04.2024

Inhalt

- A) Textliche Festsetzungen
- B) Festsetzungen durch Planzeichen
- C) Begründung

**Bebauungsplan
der Gemeinde Bodenwöhr
3. Änderung
„Wohnen am Birkerl“**

Anlage A Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Bodenwöhr erlässt aufgrund

- der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. 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),

die

3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Birkerl“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Wohnen am Birkerl“ besteht aus

- der Textlichen Festsetzungen sowie Hinweise (Teil A),
- der Planzeichnung inkl. Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) vom 24.04.2024 festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das Quartier B, Parzelle 36, Fl.Nr. 618/119 (siehe Planzeichnung).

Im Folgenden sowie in der Planzeichnung sind die betroffenen Änderungen in Vollfarbe gekennzeichnet. Die von der 3. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen sind grau dargestellt.

Inhalt

1. Art der baulichen und sonstigen Nutzung 4

2. Maß der baulichen Nutzung 4

3. Bauweise 4

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen..... 4

5. Stellung der baulichen Anlagen 5

6. Höhe baulicher Anlagen 5

7. Aufschüttungen und Abgrabungen 6

8. Freileitungen 6

9. Werbeanlagen..... 6

10. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 7

11. Einfriedungen..... 7

12. Ver- und Entsorgung 7

13. Grünordnung 8

14. Festsetzungen zu Luftwärmepumpen..... 11

Hinweise zur Satzung..... 12

1. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung).

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle maximal zwei Wohneinheiten (soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist) zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser sind auf den Parzellen 2, 3, 5, 28 und 29 zulässig.

Bei Doppelhausbebauung gilt: je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Mehrfamilienhäuser sind im Quartier A nicht erlaubt.

Hinweis: Bei Doppelhäusern sind die Grundstücke zu teilen und entsprechend auch einzeln durch die amtliche Vermessung zu sichern.

Im Quartier B werden keine maximalen Wohneinheiten festgesetzt.

Im Quartier C ist je Parzelle max. 1,0 Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Je Wohneinheit werden im Quartier A und C 2,0 Stellplätze festgesetzt.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei Zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

- (2) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- (3) Bei einem Bauvorhaben für das Quartier B sind in den Bauantragsunterlagen mindestens 35 Stellplätze darzustellen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.
- (3) Abweichend zu (1) dürfen Garagen an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von 4,00 m talseitig aufweisen. Bergseitig müssen 3,00 m eingehalten werden.

6. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Alle Hauptgebäude und Garagen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) das zulässige Maß über Normalnull (in m über NN) nicht überschreitet.
- (2) Die FOK EG (Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss) wird mit max. 40 cm über der zugehörigen Verkehrsflächenoberkante an der Grundstücksmitte der Zufahrtsseite (Ausnahmen Parzellen 13, 28, 29 und 36) festgelegt.
Bei der Parzelle 36 wird die FOK EG mit maximal 391.0 müNN festgesetzt.
Bei den Parzellen 13, 28 und 29 sind Ausnahmen zugelassen. Hier darf die FOK EG frei nach der Grundstücksgrenze gewählt werden. Die FOK darf jedoch max. 40 cm über der Verkehrsflächenoberkante in der Grundstücksmitte liegen.
- (3) Die maximale Wandhöhe der Wohngebäude bemisst sich ab FOK EG (fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (4) Im Quartier A gilt für Wohngebäude mit E oder E+D eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf der Planzeichnung)
Im Baugebiet gilt für Wohngebäude im Quartier B beim Typ E+I+D eine maximale Wandhöhe von 6,50 m je nach Dachtyp, beim Typ E+II eine maximale Wandhöhe von 9,50 m.
Im Baugebiet gilt für Wohngebäude im Quartier C beim Typ E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte)

- (5) Talseitig dürfen die Untergeschosse (Kellergeschosse), sofern es möglich ist, freigelegt werden.
- (6) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermassen. In Verbindung mit Geländeauftrag bzw. Geländeabtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 1,00 m über vorhandenem Gelände zulässig. Direkt an der Grundstücksgrenze sind, außer bei Garagen, keine Stützwände zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 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. Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von mind. 0,60 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.

8. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten. An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.

10. Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem Bebauungsplan dargestellt. (siehe Planzeichnung Punkt 7 Festsetzung von Regelquerschnitten)
Die Ausführung von Flachdächern bei Garagen ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig. Das Flachdach ist dann extensiv zu begrünen.
Die Parkflächen sollen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.
- (2) Als Material für die Dacheindeckungen sind unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer oder Zink nicht zulässig.
- (3) Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende die Gebäudebreite (=Länge der gemeinsamen Grenzwall), Gebäudehöhe, Dachneigung und Dachfarbe des Vorbauenden zu übernehmen.

11. Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen straßenseitig beträgt 1,00 m. An den anderen Grundstücksseiten sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,40 m zulässig.
- (2) Einfriedungen aus einer Hecke sind zulässig. Eine Höhe wird für Hecken nicht festgesetzt. Auf das AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) Art. 47 wird hingewiesen.
- (3) Gemauerte Einfriedungen und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (4) Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune möglich. Auf eine ausreichende Eingrünung sollte geachtet werden.
- (5) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).
- (6) Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind die Zäune nur mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig.
- (7) Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten.

12. Ver- und Entsorgung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation hergestellt.
In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal abgegeben und über ein neu herzustellendes Becken versickert.

Der Einbau von einer Regenwasserzisterne wird für jedes Grundstück vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes §55(2) möglichst auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden. Es ist pro 100 m² überbaute Grundstücksfläche ein Speichervolumen mit mindestens 2m³ zur Regenwassernutzung herzustellen. Zu diesem Speichervolumen muss zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 2m³ pro Retentionszisterne vorgesehen werden.

Der Überlauf der Zisternen darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen

13. Grünordnung

(1) Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Die Parkplatz- sowie Bewegungsflächen sollten in un- oder teilversiegelnden Belägen befestigt werden. Empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Die Flächenversiegelung je Parzelle im Quartier A und C durch Park- oder Bewegungsflächen ist auf 60 m² beschränkt. Bei Verwendung von teilversiegelnden Belägen oder „Öko-Pflaster“ ist die Fläche auf 90 m² beschränkt. Im Geltungsbereich Quartier B gelten diese Flächenfestsetzungen nicht.

(2) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sowie tiefwurzelnde Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Grundsätzlich sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

(3) Eingrünungsmaßnahmen

Nordwestlicher Bereich:

Als Eingrünung ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gemäß der Planzeichnung auf mind. 80 % der Länge der planlichen Darstellung eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung zu etablieren.

Hierzu sollen ausschließlich heimische, standortgerechte Arten der Gehölz-Auswahlliste verwendet werden. Die Hecke ist gemäß den planlichen Festsetzungen durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin ist diese öffentliche Grünfläche mit einer geeigneten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen (Blüh- oder Blumenwiese). Eine zweimalige Mahd wird empfohlen.

Im südlichen Bereich der Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu entwickeln.

Bereich der Regenerückhaltung:

Im Bereich der Regenerückhaltung sind gemäß der Planzeichnung 12 Laubbäume der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

(4) Pflanzung von Einzelbäumen an der Erschließungsstraße

Entlang der geplanten Straße werden 17 Einzelbäume zur Durchgrünung des Baugebietes entsprechend den planlichen Festsetzungen gepflanzt. Zu verwenden sind Gehölze der Auswahlliste in der Pflanzqualität (mind.) H 3 x v. m.dB. StU 16-18.

Es wird empfohlen, die öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen, soweit diese nicht als Parkstreifen vorgesehen sind, mit einer Blümmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen, sollen folgende Gehölzarten zu verwenden (die Verwendung wird auch in allen sonstigen Bereichen empfohlen):

| Bäume 1. Wuchsordnung: | | Bäume 2. Wuchsordnung: | |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|
| Name wissenschaftlich | Name deutsch | Name wissenschaftlich | Name deutsch |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke | <i>Pyrus communis</i> | Holzbirne |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |
| Sträucher / Bäume 3. Ordnung: | | | |
| <i>Name wissenschaftlich</i> | Name deutsch | <i>Name wissenschaftlich</i> | Name deutsch |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | <i>Rubus caesius</i> | Kratzbeere |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Rubus fruticosus agg.</i> | Brombeere |
| <i>Lonicera nigra</i> | Schwarze Heckenkirsche | <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche | <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |

(5) Private Grünflächen

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die planlich dargestellten Baumstandorte auf privaten Flächen werden empfohlen, sind jedoch nicht bindend.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, eine Herbstpflanzung wird empfohlen.

Gehölzpflanzungen an den Grundstücksaußenseiten werden zur weiteren Durchgrünung und zur Verbesserung der Biodiversität (Artenvielfalt) empfohlen.

Unversiegelte Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Lose Stein-/Materialschüttungen, Kies-/Granitbeete sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt.

Folien oder ähnlich abdichtende Materialien zur Verhinderung von unerwünschtem Aufwuchs dürfen in gärtnerisch zu pflegenden und zu unterhaltenden Flächen nicht eingebracht werden.

(6) Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstückspartellen ist einer auf dem Grundstück befindlichen Zisterne zur Regenwassernutzung zuzuleiten und kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

(7) Regenrückhaltung/Versickerungsfläche:

Die Versickerungsfläche bzw. die Regenrückhaltung ist in möglichst naturnaher Bauweise zu erstellen. Notwendige Reinigungsmaßnahmen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Amphibien und nur im notwendigen Umfang durchzuführen.

14. **Festsetzungen zu Luftwärmepumpen**

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal $L_w = 50$ dB(A) beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken

das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schalleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

Hinweise zur Satzung

1. Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Sollte dies den einzelnen Bauwerber nicht ausreichen, so ist auf eigene Kosten ein Baugrundgutachten zu erstellen.

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.

2. Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließenden Niederschlagswasser zu rechnen. Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u.a. die DIN 18195 zu beachten.

3. Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

4. Zum Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine maximale Höhe von 2m für Oberbodenmieten und maximal 4m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

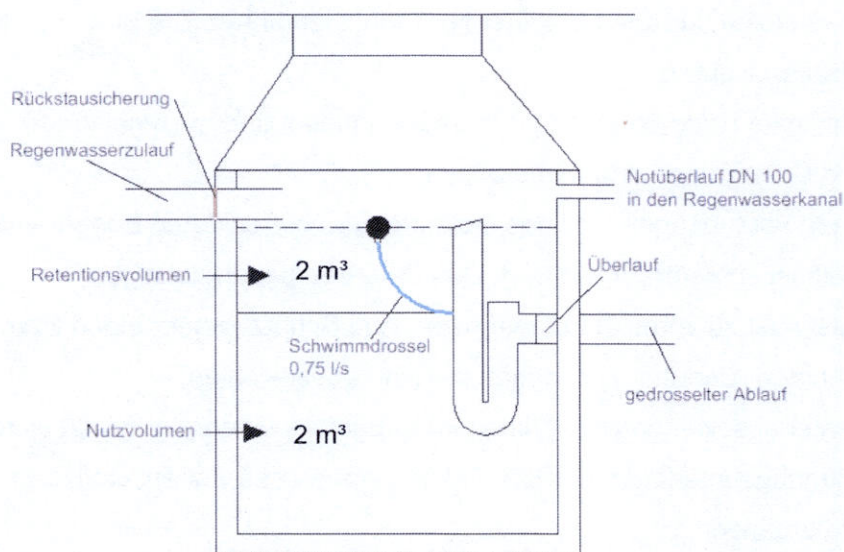
Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Wir bitten die Planungsunterlagen BBP, um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend zu ergänzen.

5. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

7. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ggf. werden Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
8. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
9. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.



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, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

10. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
11. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
12. Altlasten und Verdachtsflächen
Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
13. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik
Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.