

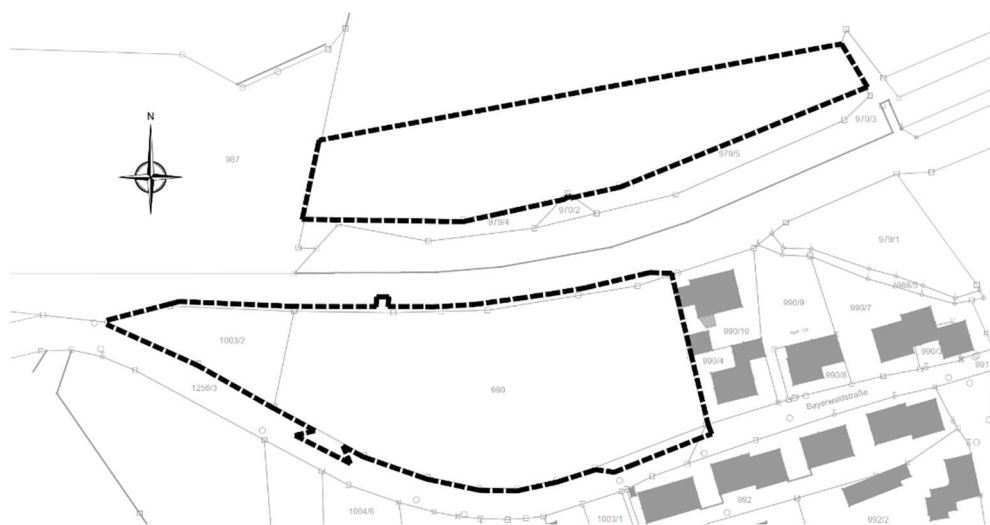


Gemeinde Wenzenbach
Hauptstraße 40
93173 Wenzenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf, 28.06.2022



PrNr.308004

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

I Textliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
5 Aufschüttungen / Abgrabungen	4
6 Einfriedungen, Stützmauern	5
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	5
8 Abwasser	5
9 Bepflanzung der Privatgrundstücke	6
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	6
10.1 Hochwasserfreiheit / Retentionsausgleichsfläche	6
10.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
10.3 Maßnahmen zum Artenschutz	8
11 Schallschutz	8
II Textliche Hinweise	9
1 Baugrund	9
2 Altlasten	9
3 Baustoffe	9
4 Denkmalschutz	9
5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	10
6 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	10
7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
8 Landwirtschaft	11
9 Luftreinhaltung	11
10 Regenerative Energien	11
11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	11
12 Hinweise zur Bepflanzung	12
13 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr	12
14 Staatliches Bauamt Regensburg	13

Vorbemerkung

Die in den Planunterlagen verwendeten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung eingesehen werden.

I Textliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sozialeinrichtungen für Kinder und Senioren“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Parkplätze / Stellplätze festgesetzt. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Wenzenbach vom 30.01.2022. Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: <ul style="list-style-type: none">- rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine- Blechdach- Begrüntes Flachdach- Blecheindeckung
Dachbegrünung	Flachdächer von Hauptgebäuden sind semiintensiv zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z.B. Schotter besteht. Eine Kombination von Begrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Bei Flachdächern ist eine aufgeständerte Aufstellung von Photovoltaikanlagen zulässig.
Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen (ausgenommen bei Flachdächern).
Wandhöhen	E+1: max. 7,50 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika. <u>Hinweis:</u> Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) ist auf 343,50 (+/- 20 cm) m.ü.NHN festgelegt.
Hochwasserschutz	Die Räumlichkeiten müssen sich mindestens über dem HW100 – Wasserspiegel des Überschwemmungsgebiets für den Wenzelbach befinden. Die Zuwegung / Evakuierung muss ebenfalls über dem HW100 – Wasserspiegel erfolgen können. Aufgrund des Klimawandels und der Veränderung hin zu heftigeren Naturereignissen ist ein darüber hinaus gehender Freibord von 25 cm einzuplanen.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf und bis zu max. 343,40 m.ü.NHN zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. An den Grundstücksgrenzen sind Geländeangleichungen zulässig.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Beim Erdaushub und vor der geplanten Auffüllung ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).

6 Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedung entlang der Bayerwaldstraße (Kreisstraße R 6) im Bereich der Baugrenze und östlich der Parkplatzzufahrt ist eine hochabsorbierende Holz- Lärmschutzwand mit 1,50 bis 2,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.

Südlich, westlich und nördlich des Parkplatzes ist keine Einfriedung zulässig.

Für rückwärtige, innere und seitliche Einfriedungen sind Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,60 m Höhe ohne Sockel zulässig zum Schutz vor wildabfließendem Wasser.

Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

8 Abwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage der Gemeinde Wenzelbach. Das Schmutzwasser wird direkt an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Bayerwaldstraße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Stauraumkanal auf der Fl.Nr. 990 rückgehalten und gedrosselt auf 107 l/s dem Wenzelbach zugeleitet.

Zusätzlich erfolgt bedarfsbezogen eine Niederschlagswasserentsorgung über Entwässerungsmulden östlich und nördlich der Planfläche.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sowie Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

9 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf der Planfläche der Fl.Nrn. 990 und 1003/2, Gmkg. Grünthal II ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen- und gärten sind auf max. 50 m² beschränkt (Schottergarten = eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen).

Entlang der Nordwestseite des Plangebiets sind als Ortsrandeingrünung mindestens 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken bestehend aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Standortheimisch sind nur diejenigen Pflanzenarten, deren jeweiliger Wuchsstandort sich im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 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.

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

10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

10.1 Hochwasserfreiheit / Retentionsausgleichsfläche

Das Plangebiet mit den Fl.Nr. 990 und 1003/2, Gmkg. Grünthal II liegt mit einer Teilfläche von ca. 6.176 m² im Hochwasserretentionsraum des Wenzelbachs. Diese Teilfläche ist zur Hochwasserfreiheit entsprechend aufzuschütten, gleichzeitig ist der dadurch entstehende Retentionsverlust auszugleichen. Das Plangrundstück ist in diesem Bereich auf eine Höhe von 343,15 – 343,40 m.ü.NHN aufzuschütten. Für die Gebäude ist eine Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (RFOK) von 343,50 m.ü.NHN (+/- 20 cm) erforderlich.

Der Retentionsausgleich erfolgt auf dem nördlich des Wenzelbachs liegenden Grundstück Fl.Nr. 979 Gmkg. Grünthal II. Dazu wird eine Fläche von ca. 5.060 m² i.M. um 0,50 m eingetieft und damit ein Ausgleichsvolumen von 2.550 m³ geschaffen. Die erforderliche Fläche wurde von der Gemeinde Wenzelbach bereits aufschiebend bedingt erworben.

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nr. 979, Gmkg. Grünthal II
Ausgangszustand	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche
Entwicklungsziel:	Retentionsausgleichsfläche
Maßnahmen:	Anlage einer Retentionsausgleichsfläche des Wenzelbachs durch Eintiefen des Geländes
Pflege:	landwirtschaftliche Nutzung

aufwertbare Fläche	5.060 m ²
Aufwertungsfaktor	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	5.060 m ²

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

10.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap. 4). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 8.573 m².

Die Umsetzung des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt außerhalb des Plangebiets auf den Flurnummern 308, 309, 309/1 und 310 in der Gemarkung Hungersacker.

Die ausgleichsrelevante Fläche wird im Bereich der o.g. Flurnummern vom künftigen, derzeit in Aufstellung befindlichen Ökokonto der Gemeinde Wenzelbach abgebucht. – Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Fl.-Nrn. 308, 309, 309/1 und 310, Gmkg. Hungersacker
Ausgangszustand	Naturfern ausgebaute Gewässer (Fischteiche)
Entwicklungsziel:	Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder wie Sumpf- und Auwald
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines Durchlasses in den Dämmen in den zentralen Talbereichen, der zum einen den Normalabfluss des Baches ungehindert und sohlgleich durchführt und zum anderen Hochwasserereignisse schadlos abführt. • Aufstau bei kleineren Hochwasserereignissen von rd. 50 cm im Becken, so dass günstige standörtliche Bedingungen für die Entwicklung von Auwald im ehemaligen Weihergrund /-becken gegeben sind. • Ausbildung eines strukturreichen Bachs durch kleine Windungen mit Totholz und Steinen (z.B. mit Schreitbagger). • Entwicklung des Bachauwald durch Sukzession aus bestehenden Erlen und Weiden sowie durch Initialpflanzung auf 10% der Fläche mit Heistern und Sträuchern.
Pflege:	Unterhaltung des Rohrdurchlasses unter dem Weg und Beseitigung ggf. starker Verklausungen der Einschnitte zwischen den Dämmen.
aufwertbare Fläche	8.573 m ²
Aufwertungsfaktor	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	8.573 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	8.573 m ²

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

10.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschchen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

11 Schallschutz

Aktiver Schallschutz

- Es werden aktive Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von 1,5 m – 2,5 m über dem Gelände entlang der südlichen Grundstücksgrenze und östlich der Parkplatzzufahrt errichtet. Die Lärmschutzanlage wird als Wandkonstruktion ausgeführt.
- Soweit Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten α von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 dB auszuführen.

Passiver Schallschutz

- Schallschutzfenster der Obergeschosse der Gebäudeseiten Süd, West und Ost haben mindestens der Schallschutzfenster - Klasse IV nach VDI 2719 zu entsprechen. Schallschutzfenster der Obergeschosse der Gebäudeseiten Nord haben mindestens der Schallschutzfenster - Klasse II nach VDI 2719 zu entsprechen. Darüber hinaus ist an allen Gebäuden ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 Tabelle 7 anzustreben. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunterliegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- Für maßgebliche Außenlärmpegel bis 55 dB(A) sind für Aufenthaltsräume und ähnliches ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ in dB von mindestens 30 dB einzuhalten.
- Für maßgebliche Außenlärmpegel über 55 dB(A) sind an Gebäudeseiten Süd, West und Ost für Aufenthaltsräume und ähnliches ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ in dB von mindestens 40 dB und an Gebäudeseiten Nord ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ in dB von mindestens 30 dB einzuhalten.

II Textliche Hinweise

1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt¹.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. 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.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

3 Baustoffe

Es sollten möglichst nur umweltschonende Bau- und Dämmstoffe wie Holz und andere alternative Materialien mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

4 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

¹Geotechnischer Bericht, Projekt Nr. 2022-0656, IFB Eigenschenk, 14.04.2022.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

5 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund der zu erwartenden ausgeprägten Wechschelichtung der Böden und deren überwiegend sehr geringen Durchlässigkeit ist eine Versickerung im Sinne des Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. nicht praktikabel.

Ferner wird auf die Beachtung der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreN) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

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.

6 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im hochwassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen.

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des §§ 62, 63 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

8 Landwirtschaft

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

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

9 Luftreinhaltung

Zur Luftreinhaltung sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude durch energiesparendes Bauen besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

10 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Grundwasserpumpen ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

11 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

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.a.) 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.

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.

12 Hinweise zur Bepflanzung

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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. Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

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

13 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

14 Staatliches Bauamt Regensburg

Für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Planungsgebiet aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße 16 können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.