




Gemeinde Sünching  
Landkreis Regensburg

## Bebauungsplan „Höhäcker“

Begründung mit Umweltbericht

Aufgestellt: Regensburg, 28.10.2008  
Geändert: Regensburg, 28.01.2009

Projekt-Nr.: 570 231

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg

---

U. Dykiert

# INHALT

## I BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	
1.2	Lage und Bestand	
<b>2</b>	<b>Planungskonzeption</b>	<b>3</b>
2.1	Allgemeine Ziele, Baulandbedarf	
2.2	Geplante Nutzung	
2.3	Erschließung	
2.4	Ver- und Entsorgung	
2.5	Immissionen	
2.6	Grünordnung	
2.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	
<b>3</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
3.1	Bestandsbeschreibung	
3.2	Beschreibung des Eingriffs	
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	
3.5	Ausgleichsmaßnahme	
<b>4</b>	<b>Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
5.1	Bodenordnung	
5.2.	Flächenbilanz (gerundet)	

## II UMWELTBERICHT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Kurzdarstellung der Planung	
1.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
2.1	Beschreibung und Bewertung	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>15</b>
3.1	Merkmale des Verfahrens	
3.2	Monitoring	
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	

## III ANHANG

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching das bestehende Wohngebiet zu erweitern. Die Erweiterungsfläche ist in der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der sich noch im Verfahren befindet, in den am nordwestlichen Ortsrand von Sünching dargestellten geplanten Wohngebietsausweisungen enthalten.

Im zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Schule in Sünching und wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die nahezu ebene Fläche besitzt keine Biotopstrukturen und liegt außerhalb von Schutzgebieten sowie außerhalb von Bereichen, in denen möglicherweise Bodendenkmäler vorkommen.

Die Fläche ist von Süden über die Helmunistraße erschlossen, die über die weiter westlich gelegene Straße „Am Hopfengarten“ an die Staatsstraße St 2146 (Krankenhausstraße) angebunden ist.

Das Plangebiet ist umgeben von:

- ▶ einem Wirtschaftsweg im Osten
- ▶ von Wohnbebauung an der Helmunistraße im Süden
- ▶ landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen
- ▶ landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Allgemeine Ziele, Baulandbedarf

Die Gemeinde Sünching gehört raumordnerisch zum ländlichen Raum und liegt zwischen den Oberzentren Regensburg und Straubing südlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg-Passau. Die Gemeinde ist hinsichtlich der Raumstruktur als Kleinzentrum mit Mittelpunktfunktion dargestellt. Im Regionalplan<sup>1</sup> wird die günstige Schienennahverkehrsverbindung zum Oberzentrum Regensburg hervorgehoben sowie auf die Notwendigkeit einer nachhaltigen Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten hingewiesen.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre beträgt durchschnittlich 0,83 %. Hinsichtlich der günstigen Schienenverbindung und der geplanten Einbindung in ein Regio-S-Bahn-System mit Verbindung zum Verdichtungsraum Regensburg ist für Sünching von einer Verbesserung der Eignung als Wohn- und Arbeitsplatzstandort auszugehen.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans ist in der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans<sup>2</sup> als Planungsfläche enthalten und soll vorab baurechtlich umgesetzt werden, da die Gemeinde Sünching zur Zeit über keine ausreichenden freien Baugrundstücke verfügt. Mit der

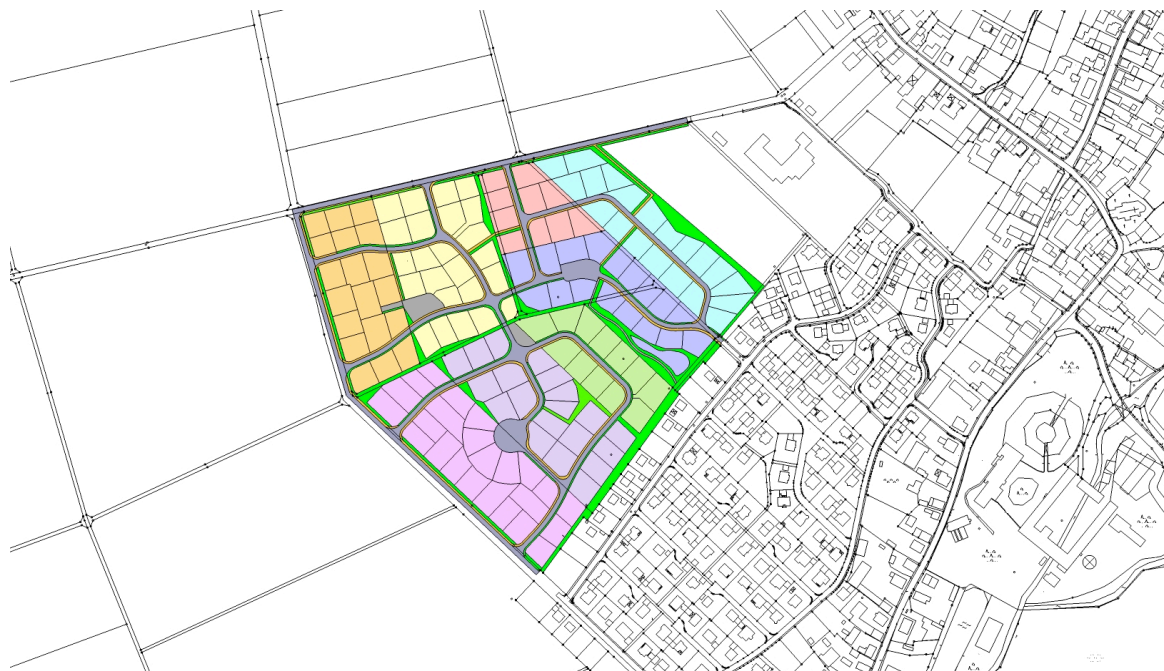
---

<sup>1</sup> Regionalplans Region Regensburg (11)

<sup>2</sup> FLächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Sünching, Vorentwurf vom 18.03.2008

geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und ist damit in der Lage, freie Bauparzellen in ausreichender Zahl im Gemeindegebiet anzubieten.

Die geplante Ausweisung ist Teil eines Entwicklungskonzepts für den nordöstlichen Ortsrand von Sünching, das die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohngebiete mit großzügigen Grünflächen und Fußwegeverbindungen ermöglicht.



Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand von Sünching mit Darstellung der weiteren Bauabschnitte  
Entwurf EBB GmbH, Oktober 2008

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verbunden ist auch eine Lösung der Abwasserentsorgung der Baugebiete „An der Krankenhausstraße“, wo es zur Zeit bei starken Niederschlägen zu einem Einstau der Kanalisation und teilweise zu Überflutungen im Bereich der angeschlossenen Grundstücke kommt<sup>1</sup>. Neben der geplanten Sanierung der Mischwasserkanäle ist für die künftigen Baugebiete unter anderem die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Durch das geplante Baugebiet werden die in Sünching bereits vorhandenen Wohngebiete erweitert und die zur Verfügung stehende Fläche unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt. Die großzügigen Grünflächen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und bieten gleichzeitig in der intensiv genutzten Umgebung Freiräume zur Naherholung.

Die vorliegende Planung entspricht insgesamt den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung<sup>2</sup>.

## 2.2 Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

<sup>1</sup> EBB GmbH Regensburg 15.01.2008, Untersuchungen zur hydraulischen Sanierung in den bestehenden Baugebieten „An der Krankenhausstraße“ und Entwässerung künftiger Baugebietserweiterungen

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, BVI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

- Bebauung mit Einzelhäusern in E+D bzw. E+1 Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten.

Im Westen des Plangebiets im Übergang zu den künftigen Bauabschnitten sind öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser vorgesehen.

### 2.3 Erschließung

Das Baugebiet wird über die Helmunistraße im Süden erschlossen, die über die weiter westlich gelegene Straße „Am Hopfengarten“ an die Staatsstraße St 2146 (Krankenhausstraße) angebunden ist. Im Zuge weiterer Bauabschnitte ist eine zusätzliche Erschließung des Baugebiets über die nördlich gelegene Regensburger Straße vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine 5 m breite Erschließungsstraße mit 2 m breiten Grün- und Parkstreifen sowie einem 1,50 m breiten Gehweg.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Für die elektrische Erschließung des Baugebiets ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Der vorgesehene Standort ist im Bebauungsplan dargestellt.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird zunächst in die örtliche Mischwasserkanalisation in der Helmunistraße eingeleitet. Im Rahmen der Sanierung der Mischwasserkanalisation<sup>1</sup> ist unter anderem der Bau eines neuen Schmutzwasserkanals geplant.

#### Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Mischwasserkanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in speziellen Regenwasserspeichern (Größe mindestens 6 m<sup>3</sup>) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und verzögert abgegeben. Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswasser möglich und ausdrücklich erwünscht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung geregelt; die Versickerung von unbeschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen <1.000 m<sup>2</sup> ist unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Privatgrundstücke sowie das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Rückhalteflächen geführt und dort so weit wie möglich versickert. Das überschüssige Wasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal kontrolliert in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ eingeleitet.

---

<sup>1</sup> EBB GmbH Regensburg 15.01.2008, Untersuchungen zur hydraulischen Sanierung in den bestehenden Baugebieten „An der Krankenhausstraße“ und Entwässerung künftiger Baugebietserweiterungen

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten zusätzlich alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

## 2.5 Immissionen

### Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

## 2.6 Grünordnung

### Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (>1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Bäume für Privatgärten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier (spec.)	Felsenbirne (Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas*	Kornellkirsche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche	Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Coryllus avellana	Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere	Sambucus nigra	Holunder
Obstbäume als Hochstamm		Syringia spec.	Flieder (Arten)

Giftigkeit der Pflanzen: \* = gering giftig

\*\* = giftig

\*\*\* = sehr giftig

(Informationszentrale gegen Vergiftungen der Universität Bonn, <http://www.meb.uni-bonn.de/giftzentrale/pflanid2.html>)

### Bepflanzung der öffentlichen Straßen

An den Erschließungsstraßen sind im Bereich der Grün- und Parkstreifen Baumpflanzungen vorgesehen.

Pflanzliste Straßenbäume (Empfehlung)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste Straßenbäume (Empfehlung)	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestgröße für Straßenbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Baugebiets ist zum großen Teil als Mulde gestaltet. Die Fläche dient als Rückhaltefläche für das anfallende Niederschlagswasser bei starken oder langandauernden Niederschlägen und kann in trockenem Zustand auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden. Die umliegenden Flächen werden parkartig als Wiese mit einzeln stehenden Laub- oder Obstbäumen bepflanzt.

Pflanzliste Bäume für öffentliche Grünflächen (Empfehlung)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur	Stieleiche
Sobus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm	

Mindestgröße für Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

### Baugrund

Nach der Bodenuntersuchung, die in 1994 vom Institut Dr. Ing. Gauer zum benachbarten Baugebiet Krankenhausstraße III durchgeführt wurde, ist von einem hohen Grundwasserstand (maximal bis 1 m unter Geländeoberkante auszugehen). Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der schwer durchlässigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur begrenzt möglich.

Aufgrund der beschriebenen Verhältnisse müssen Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht ausgeführt werden.

### Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und die Grundstücke so gestaltet, dass an den Grundstücksgrenzen keine Böschungen oder Stützmauern entstehen.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen in Punkt 2.1 und 2.2 entsprechend festgesetzt.

### Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht in Bereichen, in denen sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

## 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten Sünchings und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen, naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Objekte sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

### 3.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 18 Parzellen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern vor. Am südwestlichen Rand des Baugebiets ist eine öffentliche Grünflächen geplant, die eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche enthält, die in trockenem Zustand auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden kann.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird in speziellen Regenwasserspeichern auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und kann als Brauchwasser genutzt werden. Das überschüssige Wasser der Privatgrundstücke wird mit dem anfallenden Oberflächenwasser der Erschließungsstraße in die Rückhaltefläche geleitet und kontrolliert in den Regenwasserkanal abgegeben (vgl. Kap. 2.4 Ver- und Entsorgung).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,1 ha:

Ermittlung der ausgleichsrelevanten Fläche [m <sup>2</sup> ]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	20.500
öffentliche Grünflächen	4.470
Baugebiet (Parzellen mit Erschließungsstraßen)	16.030

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen (vgl. Kap. 2.4 Ver- und Entsorgung).

Das geplante Baugebiet wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und auf öffentlichen Grünflächen sowie durch die festgesetzte Bepflanzung auf Privatgrundstücken aufgelockert und in die Landschaft eingebunden.



### 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>1</sup> in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o
Boden	II/o
Wasser	II/u
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/u
∅	I/o

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,5. Die oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen mit Rückhaltefläche bewirken eine Reduzierung des ermittelten Faktors um 0,2.

Ermittlung des Kompensationsfaktors	
Kompensationsfaktor nach Bewertung der Schutzgüter	0,5
Reduzierung aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Sammlung des Niederschlagswassers, öffentliche Grünflächen mit Rückhaltefläche)	-0,2
Kompensationsfaktor	0,3

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermittlung der Kompensationsfläche für die Erweiterung	
Baugebiet (Parzellen mit Erschließungsstraßen)	16.030 m <sup>2</sup>
ermittelter Kompensationsfaktor	0,3
Ausgleichsbedarf	4.809 m <sup>2</sup> (16.030 m <sup>2</sup> x 0,3)

### 3.5 Ausgleichsmaßnahme

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme steht eine 36.993 m<sup>2</sup> große Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung. Der nördliche Teil der zur Zeit als Wiese genutzten Fläche befindet sich im Überschwemmungsbereich der Großen Laber. Entlang der Nordseite verläuft ein Graben, der bei Haidenkofen in die Große Laber mündet. Feuchtezeiger weisen besonders im nördlichen Teil der Fläche auf feuchte Standortverhältnisse hin.

<sup>1</sup> Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Als Grobkonzept sind zur Aufwertung der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ▶ Anlage von Mulden im nördlichen Teil der Fläche, Abtransport des Oberbodens
- ▶ Entwicklung von Auwald im südlichen Teil der Fläche.

Der Kompensationsbedarf von 4.809 m<sup>2</sup> für den vorliegenden Bebauungsplan wird im nördlichen Teil der Fläche durch die Anlage von Mulden erbracht. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- ▶ Anlage von ca. 0,50 m tiefen Mulden
- ▶ Abtransport des anfallenden Oberbodens und Lagerung oder Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Großen Laber bzw. im Süden des Fläche FINr. 227.
- ▶ Die Fläche bleibt der eigenen Entwicklung überlassen und wird durch 1-2-jährige Mahd zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gepflegt.

## 4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne Bedeutung.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 5 Planverwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind bereits im Besitz der Gemeinde.

### 5.2. Flächenbilanz (gerundet)

	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	20.500
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	12.750
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Aufweitungen)	3.280
Öffentliche Grünflächen	4.470
Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereichs)	4.809

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Sünching das bestehende Wohngebiet zu erweitern. Die ca, 2,1 ha große Fläche ist auf der südöstlichen Seite über die Helmunastraße erschlossen.

#### 1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die im Baugesetzbuch (BauGB) §1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz §1a BauGB sind bei den geplanten Änderungen berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohngebiete an. Die Erschließungsstraßen sind hinsichtlich Querschnitt und Länge möglichst reduziert, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden. Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt und verzögert mit dem Oberflächenwasser der Erschließungsstraße in Rückhalteflächen geleitet.

#### Nutzungsintensität

Es ist eine maximale Flächenversiegelung von 35 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,35) festgesetzt.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen gibt es nicht.

#### Verkehrsbelastung

Das Baugebiet wird über die Helmunastraße von Süden erschlossen und ist über die weiter westlich gelegene Straße „Am Hopfengarten“ an die Staatsstraße St 2146 (Krankenhausstraße) angebunden. Im Zuge weiterer Bauabschnitte ist eine zusätzliche Erschließung des Baugebiets über die nördlich gelegene Regensburger Straße vorgesehen.

Problematische Verkehrsbelastungen sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Beschreibung des geplanten Vorhabens und des Plangebiets vgl. Kap. 2 und Kap. 3 der Begründung. In der folgenden Tabelle sind Beschreibung und Bewertung des Plangebiets bezogen auf die Schutzgüter verkürzt zusammengestellt:

Schutzgut		Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: Lebensraum, Biotopvernetzung	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker intensiv)	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.
2	Boden Funktionen: Filter Biotop Nutzung	Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion, aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung anthropogen veränderte Bodenstrukturen	mittel	Böden gehören aus landwirtschaftlicher Sicht zur höchsten Ertragsklasse.
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden hoher Grundwasserstand, geringe Sickerfähigkeit	gering-mittel	Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung
4	Klima und Lufthygiene	Die Fläche ist klimatisch von ungeordneter Bedeutung, klimatische und lufthygienische Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung	gering	Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Klima und Lufthygiene
5	Orts- und Landschaftsbild	Ortsrand ohne landschaftsbildprägende Strukturen	gering-mittel	geringer Wert aufgrund fehlender Strukturen
6	Mensch	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	gering	geringer Wert aufgrund Vorbelastungen
7	Kultur- und Sachgüter	Die Fläche liegt außerhalb von Bereich, in dem sich möglicherweise Bodendenkmäler befinden	nicht betroffen und daher nicht weiter untersucht	

#### Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Vorbelastungen für die meisten Schutzgüter nur geringe Bedeutung. Die Böden werden aus landwirtschaftlicher Sicht der höchsten Ertragsklasse zugeordnet.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter verkürzt zusammengestellt und bewertet:

Schutzgut		Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Pflanzen und Tiere Funktionen: Lebensraum, Biotopvernetzung	teilweiser Verlust eines Lebensraums, der zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist	keine erheblichen Auswirkungen (im Vergleich zum jetzigen Zustands ist keine Verschlechterung zu erwarten, da durch öffentliche Grünflächen und Privatgärten neue Lebensräume entstehen.)
2	Boden Funktionen: Filter Biotop Nutzung	Veränderung der Bodenstruktur Verlust von Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	dauerhafter Verlust landwirtschaftlich wertvoller Böden im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen es sind keine erheblichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus zu erwarten
3	Wasser Funktion: Grundwasserneubildung	Veränderung des Wasserhaushalts durch Versiegelung und Überbauung, Verminderung der Auswirkungen durch die geplante Rückhaltung, Nutzung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
4	Klima und Lufthygiene	Belastung des Kleinklimas durch versiegelte Flächen, Verminderung der Auswirkungen durch Baumpflanzungen, Privatgärten und öffentliche Grünfläche	keine erheblichen Auswirkungen (Im Vergleich zum jetzigen Zustands ist keine Verschlechterung zu erwarten, da die Belastung des Kleinklimas aufgrund von Flächenversiegelungen durch Baumpflanzungen, öffentliche Grünflächen und Privatgärten aufgehoben wird.)
5	Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukörper	keine erheblichen Auswirkungen (Das geplante Baugebiet wird durch die geplante öffentlichen Grünflächen und die Privatgärten ausreichend in die Landschaft eingebunden.)
6	Mensch	Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukörper, erhöhte Verkehrsbelastung durch Anwohnerverkehr	keine erheblichen Auswirkungen (Im Vergleich zum jetzigen Zustand ist keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten, da der leicht erhöhten Verkehrsbelastungen durch Anwohnerverkehr die Verminderung der durch landwirtschaftliche Nutzung verursachten Emissionen gegenübersteht. Durch die öffentlichen Grünflächen wird die Naherholungsqualität verbessert)

## 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich verbessern, da das Plangebiet weiterhin durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung belastet würde. Allerdings könnte eine Fläche von ca. 2,1 ha mit Böden der höchsten Ertragsklasse als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten werden.

Demgegenüber könnten in Sünching keine weiteren Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden und die Naherholungsqualität durch öffentliche Grünflächen in der Umgebung nicht verbessert werden.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Der Planungsgrundsatz des flächensparenden Bauens ist bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt, da das Baugebiet an die vorhandene Bebauung anschließt, doppelte Erschließungen weitgehend vermieden werden und die Erschließungsstraßen hinsichtlich Querschnitt und Umfang möglichst reduziert sind.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie durch die Rückhaltung im Bereich der öffentlichen Grünfläche, werden die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt vermindert bzw. vermieden.

Durch die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen sowie durch die festgesetzte Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken wird das geplante Baugebiet ausreichend in die Landschaft eingebunden und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vermieden.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die Ausgleichsmaßnahme steht eine Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung. Auf der Fläche, die im Hochwasserbereich der Großen Laber liegt, ist die Anlage von Mulden geplant (vgl. Teil I der Begründung, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahme).

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil der geplanten Wohngebietsausweisungen, die in der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Fassung vom 18.03.2008) für den Hauptort Sünching dargestellt sind und die innerhalb der bisher durchgeführten Verfahrensschritte ausführlich erörtert und für geeignet befunden wurden. Eine Entwicklung Sünchings in eine andere Richtung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Große Laber mit Laberauen), bestehender Verkehrsstrasse und Infrastruktur (Bahnstrecke, Industriegebiet) nicht möglich.

Das geplante Baugebiet erweitert die vorhandenen Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand von Sünching und ist aufgrund der Lage und der guten Anbindung an das öffentliche Straßennetz insbesondere im Hinblick auf geplante weitere Bauabschnitte<sup>1</sup> als eine sinnvolle Erweiterung der Wohnmöglichkeit in Sünching zu bezeichnen.

---

<sup>1</sup> vgl. Teil I Begründung, Kap. 2.1, Entwicklungskonzept für den nordwestlichen Ortsrand in Sünching

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt. Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme befinden sich auf einer Ausgleichsfläche, die im Vorfeld der Planung von der zuständigen Naturschutzbehörde des Landratsamts Regensburg als geeignet befunden wurde.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 3.2 Monitoring

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden bei der Umsetzung der Planung von der Gemeinde durchgeführt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan plant die Gemeinde Sünching die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten Sünchings zu erweitern.

Die ausgewiesene Fläche umfasst ca. 2,1 ha. Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen und den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Standorten bedingt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vermindert. Die vorgesehenen Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen fügen das Baugebiet gestalterisch in die Umgebung ein. Die großzügigen öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung des Niederschlagswassers und bieten zusätzlich Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

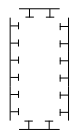
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Baugebiet wird über eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme südwestlich von Haidenkofen erbracht.

## III ANHANG

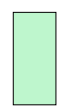
Karte 1: Ausgleichsmaßnahme



**Zeichenerklärung**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Höhacker“)



Wiese



Mulden (ca. 0,50 m tief)



Fläche für Verteilung von Oberboden

**Beschreibung der Maßnahme**  
(Flächengröße: 4.809 m<sup>2</sup>)

- Anlage von ca. 0,50 m tiefen Mulden
- Abtransport der Oberbodens und Lagerung oder Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs (z.B. im südlichen Teil des Flurstücks)
- 1-2 jährige Mahd zur Beseitigung des Gehölzaufwuchses

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Höhacker“**  
Gemeinde Sünching, Lkr. Regensburg

Karte 1: Ausgleichsmaßnahme  
(FINr. 227, Gmkg. Haidenkofen)

M 1 : 2.500

31.10.2008





## Gebäudetypen (Vorschläge)

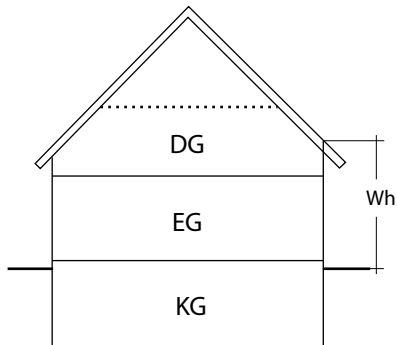
Die genannten Maße sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen

M 1 : 250

### Gebäudetyp E+D

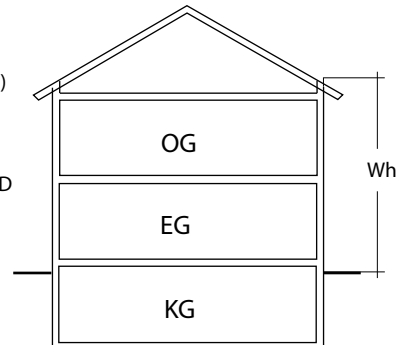
Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m (im Mittel)  
Kniestock: max. 1,00 m  
Dachform: SD  
Dachneigung: 40° - 44°

Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.  
(Die Summe der Flächen mit einer Mindesthöhe von 2,30 m darf mehr als  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche betragen.)



### Gebäudetyp E+1

Wandhöhe (Wh): max. 6,50 m (im Mittel)  
Kniestock: max. 0,30 m  
Dachform: FD, SD, PD, PDv  
WD, ZD  
Dachneigung: 20° - 24° bei SD, WD, ZD  
15° - 25° bei PDv  
15° - 20° bei PD






Gemeinde Sünching  
Landkreis Regensburg

## Bebauungsplan „Höhäcker“

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Regensburg, 28.10.2008  
Geändert: Regensburg, 28.01.2009

Projekt-Nr.: 570231

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg

U. Dykiert

# INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1    Bauliche Nutzung und Grünordnung.....	3
1.1    Art der baulichen Nutzung	
1.2    Maß der baulichen Nutzung	
1.3    Bauweise	
1.4    Flächen für Garagen und Stellplätze	
1.5    Grünordnung	
2    Gestaltung.....	4
2.1    Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.2    Auffüllungen	
2.3    Einfriedungen	
3    Festsetzungen nach § 1a BauGB.....	6
4    Sonstige Festsetzungen.....	6
4.1    Behandlung von Niederschlagswasser	
TEXTLICHE HINWEISE.....	7

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Bauliche Nutzung und Grünordnung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude beträgt max. 2 WE.

### 1.3 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen oder Carports sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine Stellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

### 1.5 Grünordnung

#### 1.5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

In den Gärten an den Erschließungsstraßen ist mindestens 1 Laubbaum (Hausbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten (Pflanzliste siehe Begründung).

Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

#### 1.5.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der öffentlichen Straßen sind zur Durchgrünung und Gestaltung des Baugebiets Baumpflanzungen (Pflanzliste siehe Begründung) geplant.

Mindestgröße für Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Baugebiets ist zum großen Teil als flache Mulde gestaltet. Die Fläche dient sowohl als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser bei starken oder langandauernden Niederschlägen als auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Die öffentliche Grünfläche wird parkartig mit Einzelbäumen bepflanzt (Pflanzliste siehe Begründung.)

Mindestgröße für Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.

## 2 Gestaltung

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wohngebäude

Es sind grundsätzlich zwei Gebäudetypen zulässig, deren Gestaltung den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen ist.

Grundsätzlich ist bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zu der durch Planeintrag festgesetzten Firstrichtung oder um 90° gedreht
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Kleinteilige Dachelemente aus Beton / Ton in roter Farbe
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0.80 m Balkone: max. 0,30 m (über Balkonvorderkante)
Dachaufbauten / Einschnitte	<u>Dachgauben</u> : nur bei Gebäudetyp E + D als stehende Formate von max. 2,5 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche  Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Gaubenabstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge  <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig  <u>Solaranlagen</u> sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig
Zwerchgiebel	Länge max. ⅓ der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst
Kniestockhöhe	Als Kniestockhöhe gilt das außen gemessene Maß von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis zur UK Sparren. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.
Wandhöhen	Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.  Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (EFOK) darf max. 0,40 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

### 2.1.2 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Pro Parzelle ist maximal eine Garage oder Doppelgarage zulässig.

Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung, Dachform und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für einander gebaute Garagen ist nur eine Dachform zulässig; hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Ersterrichter.

Für Grenzgaragen wird nach § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Garagen können als Grenzbebauung ausgeführt werden; es gilt demnach nicht das allgemeine Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

Wandhöhe	3,00 m im Mittel Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,25 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.
Grenzwandlänge	maximal 9 m

### 2.2 Auffüllungen

Das Geländeniveau ist den angrenzenden Erschließungsstraßen anzupassen. Geländeauffüllungen müssen an den Grundstücksgrenzen gleichmäßig auslaufen.

Mauern oder Böschungen sind nur im Bereich von Terrassen zulässig.

### 2.3 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur freien Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen, sind die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockel-

bereich unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante (max. 10 cm) aufweisen.

### 3 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von steht eine Fläche südwestlich von Haidenkofen (FINr 227, Gmkg Haidenkofen) zur Verfügung.

### 4 Sonstige Festsetzungen

#### 4.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen muss das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m<sup>3</sup>) zurückgehalten und verzögert abgegeben werden. Eine Nutzung des Niederschlagswasser ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

#### 4.2 Brandschutz

Beim Gebäudetyp E+D ist für den 2. Rettungsweg eine max. Brüstungshöhe von 8 m zulässig und ein Rettungsfenster von min. 0,6 m x 1,0 m erforderlich.

---

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

## TEXTLICHE HINWEISE

### Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

### Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände zu legen.

### Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

### Fassaden- und Dachbegrünung

Fassade, Mauern, Sichtschutzelemente, Pergolen, Carports o.ä. sollten mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. ( siehe Pflanzenliste Kletterpflanzen ).  
Es wird empfohlen Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer als begrünte Dächer zu gestalten.

### Regenerative Energie

Alle Gebäude sind mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet und daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet.  
Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden.

### Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

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

### Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.



### Land- und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

### Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg Tel. 0941/40090) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

# Zeichnerische Festsetzungen

## Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

WA	II
0,35	0,7
o	E+D E+1

### Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudetyp

## Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

FD, PD, PDv  
SD, WD, ZD  
Flach-, Pultdach, Pultdach versetzt  
Sattel-, Walm-, Zelddach

Baugrenze (§23 BauNVO)

festgesetzte Firstrichtung

Flächen für Garagen oder Stellplätze

Ga Garage

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsflächen Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigung mit Platz-Charakter

Gehweg

Park- und Grünstreifen

Straßenbegrenzungslinie

## Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser /  
mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit

Pflanzgebot: Baum (s. Pflanzliste)  
nicht standortgebunden

## Sonstiges

Fläche für Versorgungsanlagen  
(Zweckbestimmung Elektrizität)

Geltungsbereich

## Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Flurnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Hauptgebäude

vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrtspfeil

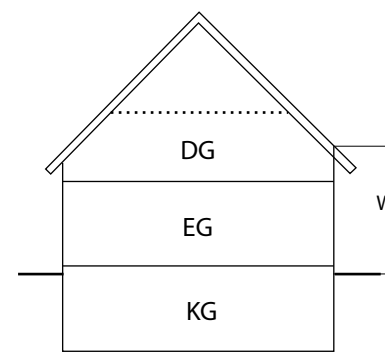
Parzellennummern

# Gebäudetypen (Vorschläge)

Die genannten Maße sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen  
M 1 : 250

## Gebäudetyp E+D

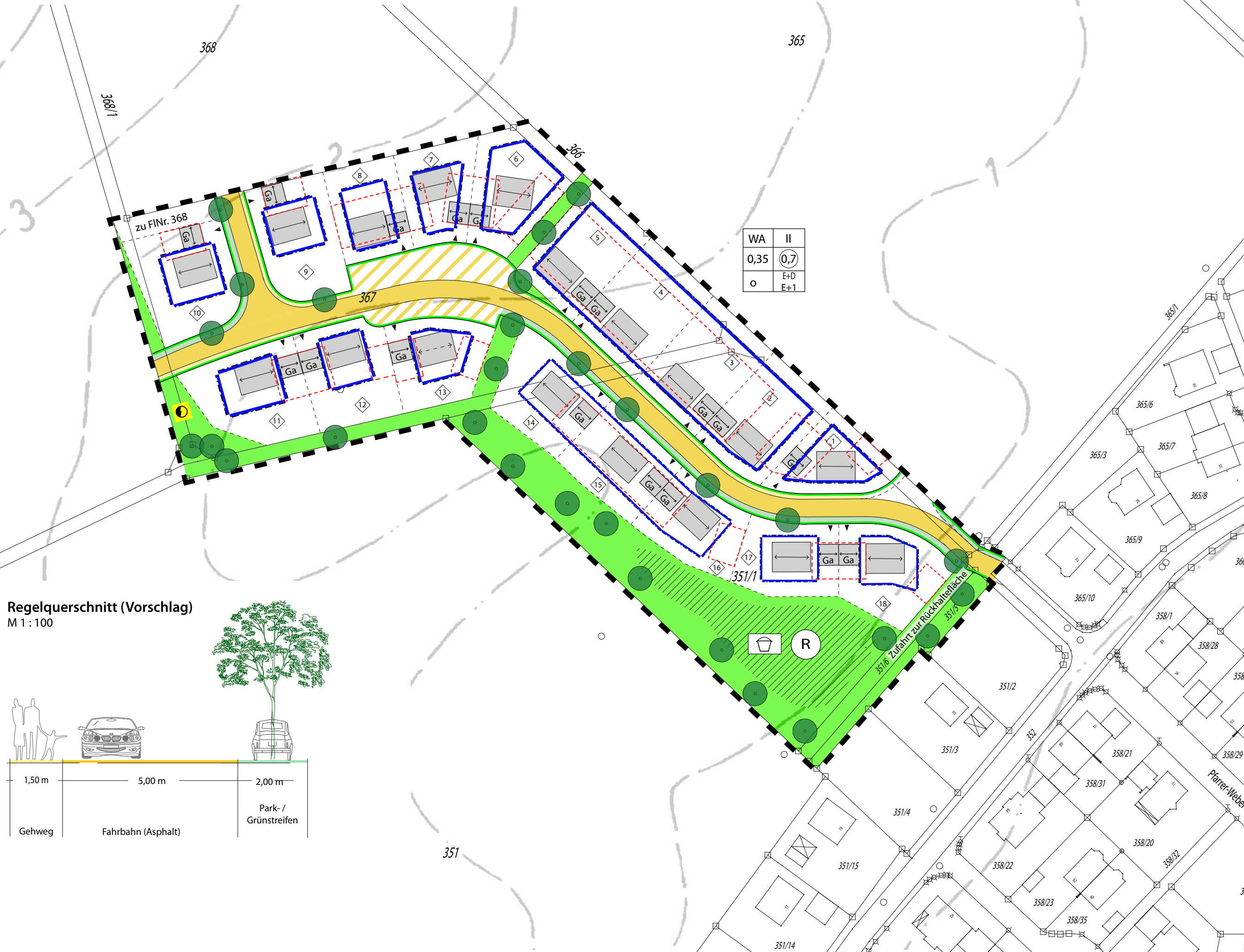
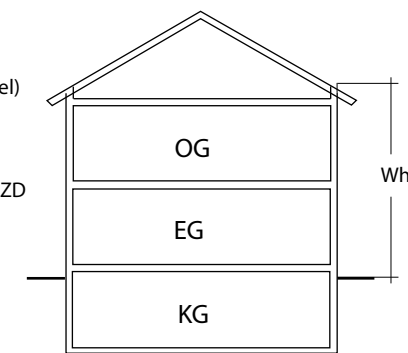
Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m (im Mittel)  
Kniestock: max. 1,00 m  
Dachform: SD  
Dachneigung: 40° - 44°



Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.  
(Die Summe der Flächen mit einer Mindesthöhe von 2,30 m darf mehr als 1/3 der Grundfläche betragen.)

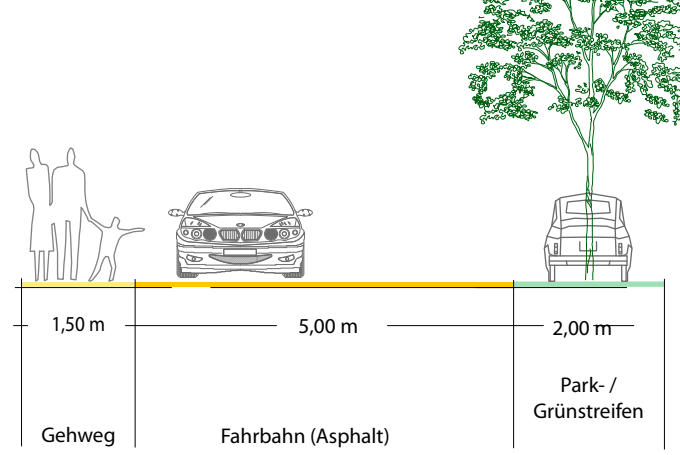
## Gebäudetyp E+1

Wandhöhe (Wh): max. 6,50 m (im Mittel)  
Kniestock: max. 0,30 m  
Dachform: FD, SD, PD, PDv, WD, ZD  
Dachneigung: 20° - 24° bei SD, WD, ZD  
15° - 25° bei PDv  
15° - 20° bei PD

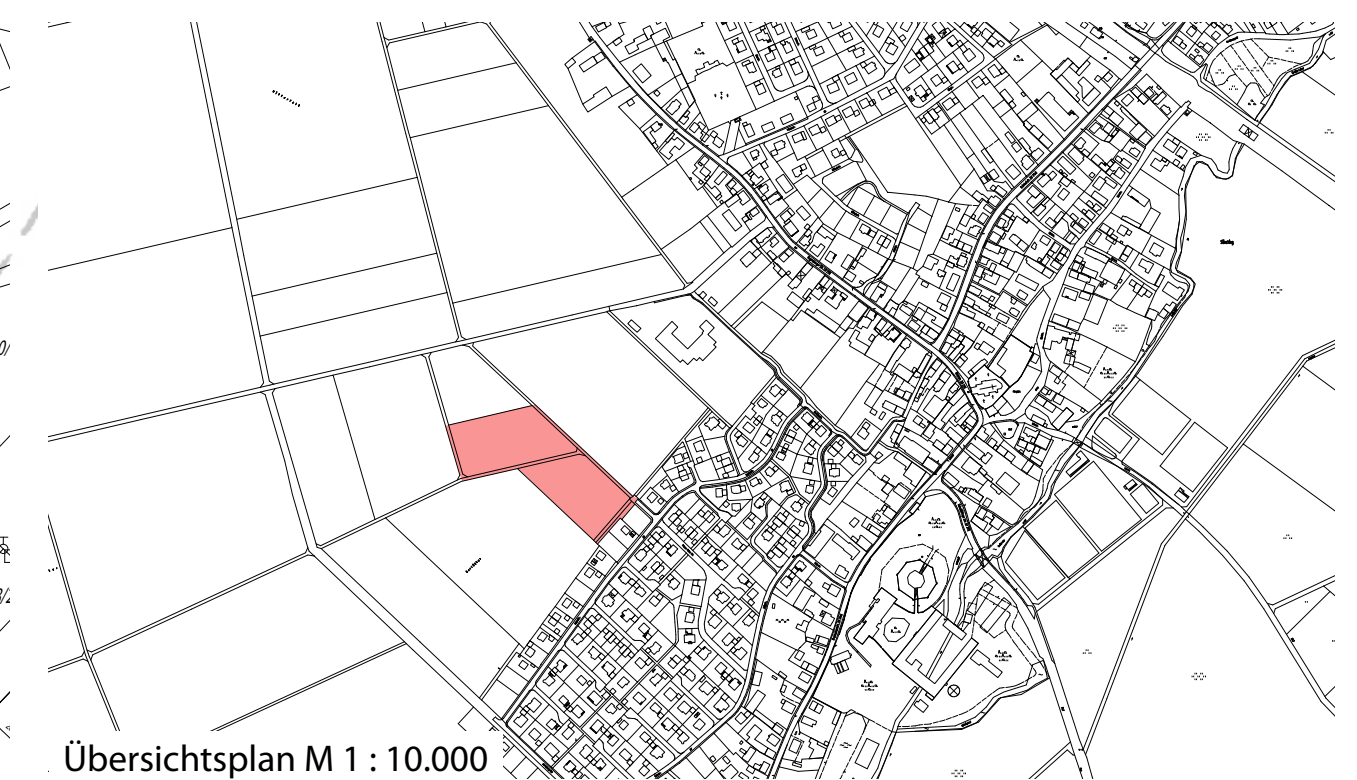


## Regelquerschnitt (Vorschlag)

M 1 : 100



# Verfahren



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Höhäcker" 1. Änderung

Gemeinde Sünching  
Landkreis Regensburg

M 1 : 1.000



