GEMEINDE SÜNCHING

LANDKREIS REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hardt Ost“

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 17.08.2021
Entwurfsfassung: __.__.____
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1 Planzeichnung mit Legende ... 4

2 Übersichtslageplan ... 8

3 Textliche Festsetzungen ... 9

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 9

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO) ... 9

3.3 Bauweise ... 9

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 9

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen ... 9

3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 9

3.5 Flächen für Garagen und Zufahrten ... 9

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen ... 10

3.7 Grünordnung ... 10

3.7.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen ... 10

3.7.2 Anpflanzungen auf privaten Grünflächen ... 10

3.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO ... 12

3.8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 12

3.8.2 Einfriedungen ... 14

3.8.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO) ... 15

3.8.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB) ... 15

3.8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ... 15

3.9 Sonstiges ... 15

4 Textliche Hinweise ... 16

5 Verfahrensvermerke ... 18

6 Anlage ... 19

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Sünching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Am Hardt Ost“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 2150 (TF), 2153 (TF), 2154 und 2154/1 der Gemarkung Sünching, Gemeinde Sünching.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1 Planzeichnung mit Legende
2 Übersichtslageplan
3 Textliche Festsetzungen
4 Textliche Hinweise
5 Verfahrensvermerke
6 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

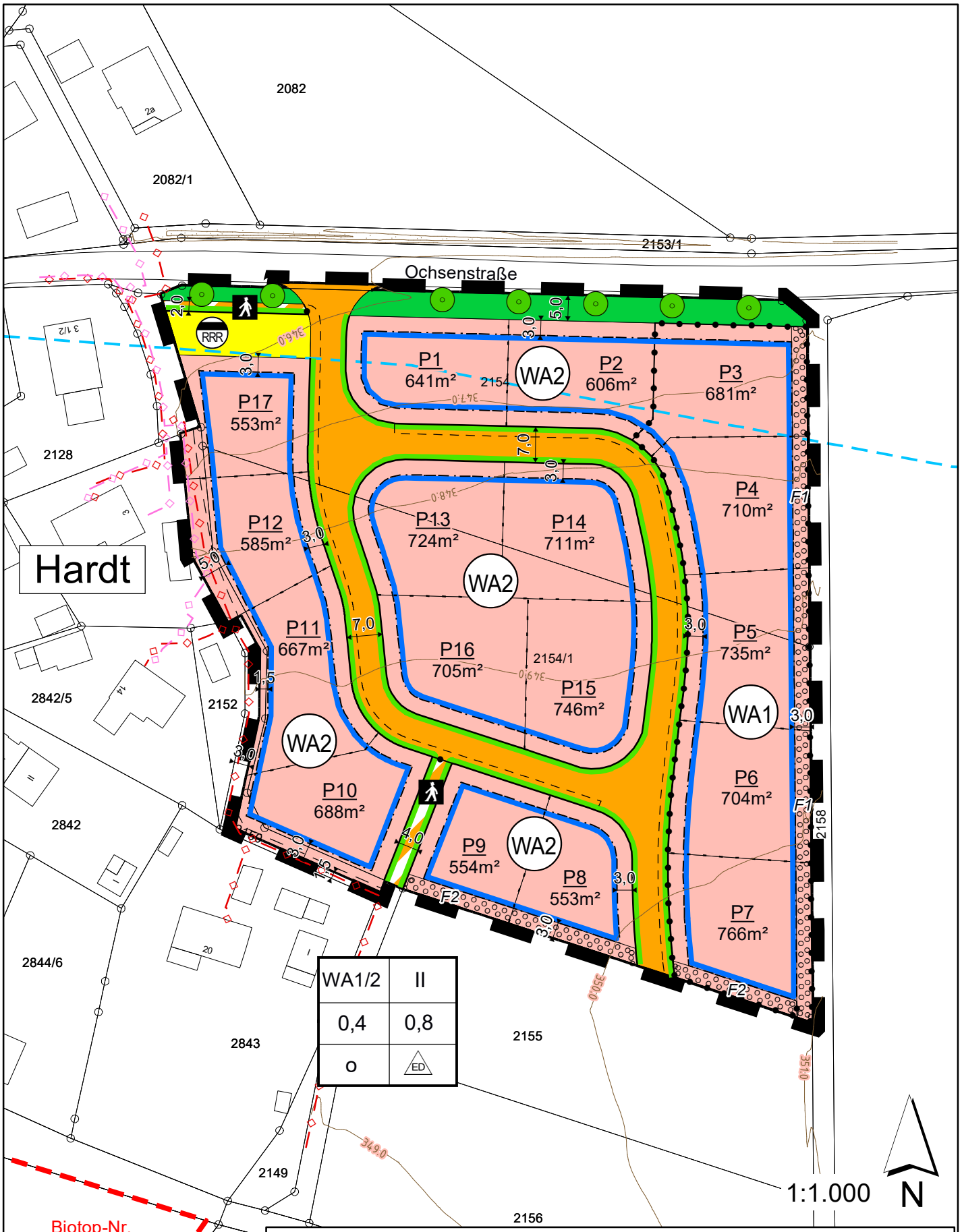
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Sünching, den __.__.____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

1 Planzeichnung mit Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hardt Ost"

Planzeichnung

Vorentwurf vom 17.08.2021
Entwurf vom __.__.____
Satzungsfassung vom __.__.____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

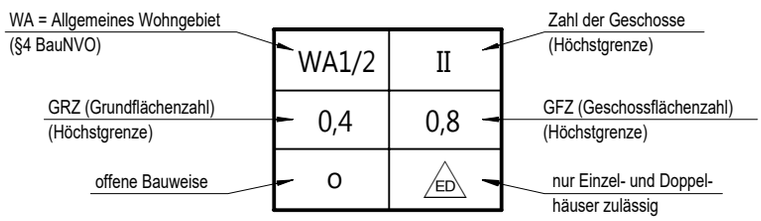
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA1 — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — 3.1 offene Bauweise

3.5 Baugrenze



6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3 Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

7 Versorgungsflächen

RRR — Regenrückhalteraum

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2 Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

F1 — 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

7140-0150
-002

amtlich kartiertes Biotop

wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

Stromleitung unterirdisch

Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

2145

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
641m²

Parzellennummer und -größe

349.0

Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

3.0

Maßlinie

Vorschlag Grundstücksgrenze

Vorschlag Gehweg

2 Übersichtslageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Es gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Teilfläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Bautypen
WA 1	max. 0,4 (*)	max. 0,8 (*)	max. II	E, E+D
WA 2	max. 0,4 (*)	max. 0,8 (*)	max. II	E, E+D, E+I

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Deren Lage und zulässige Höhenlage *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)* sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Deren Lage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3.5 Flächen für Garagen und Zufahrten

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen bis zu einer Fläche von max. 20 m^2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Entlang der westlichen Grenze der Parzellen 10 – 12 und 17 (hin zum Altbestand) sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

3.7 Grünordnung

3.7.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.7.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Für Bepflanzungen sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
oder andere heimische Straßenbäume	

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

3.7.1.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände in einem Abstand von 15 m zueinander Großbäume der 1. Ordnung anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.7.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

3.7.2 Anpflanzungen auf privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzten.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

3.7.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) - Ortsrandeingrünung

F1

Entlang der östlichen Grenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen 3 - 7 ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke mit Sträuchern der nächst aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der nächst aufgeführten Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

F2

Entlang der südlichen Grenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen 7 – 9 sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der nächst aufgeführten Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelbäume

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

Freiwachsende Hecken

Zulässig sind Laubsträucher (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise folgende Arten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m² (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

Erfolgen Pflanzungen innerhalb eines 2 m-Streifens entlang der Grundstücksgrenze, dürfen diese dauerhaft eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

3.7.2.2 Baumanteil

Pro Parzelle ist mind. ein Baum anzupflanzen.

Zu verwenden sind Laubbäume der oben aufgeführten Pflanzlisten.

3.7.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

3.7.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude durchzuführen.

3.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

3.8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.8.1.1 Wohngebäude

Im WA 1 sind die Bautypen E und E+D zulässig.

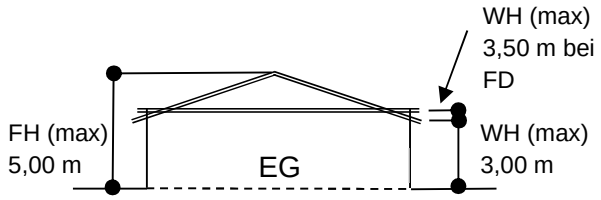
Im WA 2 sind die Bautypen E, E+D und E+I zulässig.

Die Bauformen (Gebäudetypen), deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist, werden wie folgt definiert:

Gebäudetyp E

Firsthöhe:	max. 5,00 m
Wandhöhe:	max. 3,00 m
Dachform:	Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung:	0° - 3°, 20° - 26°

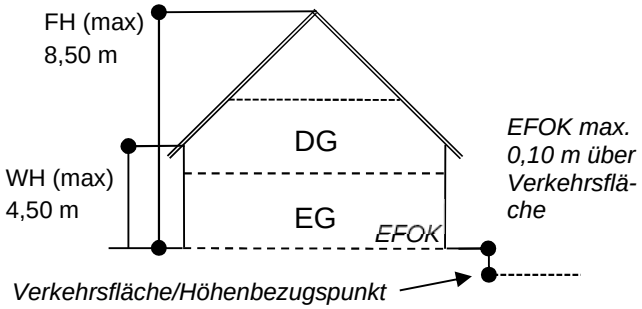
<u>bei Flachdächern:</u> max. Wandhöhe: 3,50 m



Gebäudetyp E+D

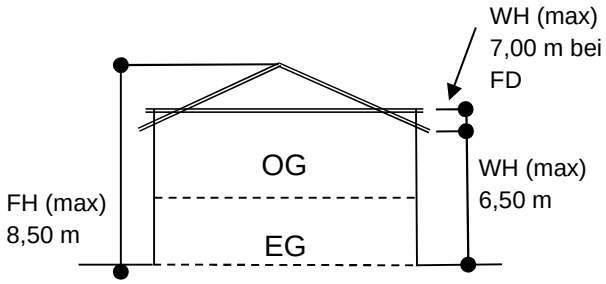
Firsthöhe:	max. 8,50 m
Wandhöhe:	max. 4,50 m
Dachform:	Sattel-, Walmdach
Dachneigung:	38° - 44°

Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.



Gebäudetyp E+1

Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung: 0° - 3°, 20° - 26°
Dachaufbauten sind nicht zulässig
Anbauten wie in den textl. Festsetzungen
<u>bei Flachdächern:</u> max. Wandhöhe: 7,00 m

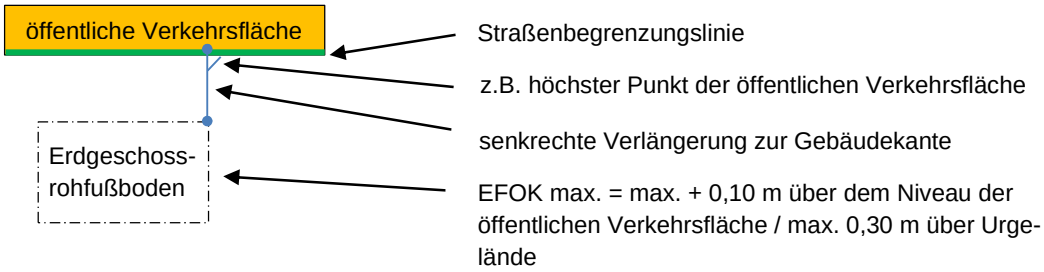


Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Firstrichtung	Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie oder im rechten Winkel dazu auszuführen.
Fassaden	Putzfassaden und Holzschalungen. Holzhäuser sind zulässig.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen oder schwarz.
	Flachdächer sind zu begrünen.
	Bei untergeordneten Anbauten sind zudem Eindeckungen aus Blech und Glas zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m
	Traufe: max. 0,80 m
Dachaufbauten /	<u>Dachgauben</u>: nur bei Gebäudetyp E+D;
Einschnitte	nur stehende Formate, max. 2,5 m^2 Ansichtsfläche
	Abstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite
	Abstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite
	Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge
	<u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig
Wandhöhen	Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Firsthöhe	Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante First bzw. Attika.
Höhenlage	Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der EFOK festgesetzt; diese darf maximal 0,10 m über dem jeweiligen Straßenbezugspunkt liegen.
	Da die Oberkanten der künftigen Erschließungsstraße bis max. 0,20 m über dem Urgelände errichtet werden, darf der Höhenbezug zum Urgelände max. 0,30 m (= 0,20 m + 0,10 m) betragen. Da die Straßenhöhe im Geltungsbereich unterschiedliche Abstände zum Urgelände aufweist, darf die genannte EFOK zum jeweiligen Straßenbezugspunkt (+ 0,10 m) nicht überschritten werden.
	Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Dazwischen liegende Höhenbezugspunkte können anhand der nächstliegenden, bekannten Höhenkoten linear interpoliert werden.

Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



3.8.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen	Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdach; Dachform darf von der des Hauptgebäudes abweichen
Dachdeckung	Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig

Höhenlage	EFOK max. 0,10 m über festgesetztem Straßenbezugspunkt. Straßenbezugspunkt ist die festgesetzte Straßenhöhe im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt.
Wandhöhe	max. 3,00 m, gemessen von der festgesetzten EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut bzw. Attika an der Traufseite.

3.8.1.3 Allgemeine Baugestaltung

Anbauten wie z.B. Zwerchgiebel od. Wintergärten sind dem Hauptgebäude baulich unterzuordnen.

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

3.8.2 Einfriedungen

Sofern auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- straßenseitig: senkrechte Holz-, Hanichel- oder Metallzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- seitlich, rückwärtig: senkrechte Holz-, Hanichel-, Metall-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- Sockelhöhe: max. 0,15 m

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

3.8.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO)

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mit angerechnet werden.

3.8.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteraum ist die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser in Form von unterirdischen Sickerrigolen zulässig.

3.8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen erhält der Ver- und Entsorgungsträger das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

3.9 Sonstiges

Oberflächenversiegelung und Beläge

Für öffentliche Fußwege, private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden.

Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

4 Textliche Hinweise

Abfallentsorgung

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Altlasten

Es sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gern. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Baugrund

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich möglich.

Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden.

Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

Bodendenkmalschutz

Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Grundwasser, wassersensibler Bereich

Der nördliche Teil der Planungsflächen liegt im wassersensiblen Bereich, sodass hier mit einem über die Ufer tretendem Gewässer oder evtl. besonderen Grundwasserverhältnissen zu rechnen ist.

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer.

Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Grünordnung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“* durchzuführen.

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AG-BGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen bei Starkregenereignissen wird eine dichte Ausführung der Bauwerke, einschließlich Öffnungen, bis 20 cm über GOK empfohlen.

Im Zuge der Erschließung werden von der Gemeinde in den jeweiligen Bauparzellen private Zisternen mit Grauwassernutzung (3 m³) hergestellt. Hier ist das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln. Die Zisternen erhalten einen Ablauf in den angrenzenden Regenwasserkanal.

Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis und bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mithilfe des Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in den Regenrückhalteraum (Sickerrigolen) eingeleitet und dort versickert. Die Rigolen erhalten einen gedrosselten Notüberlauf in einen namenlosen Graben zur Hartlaber.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Staatsstraße St 2111

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2111 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Sünching, den __.__.____

   (Siegel)

   .....
   Erster Bürgermeister Robert Spindler

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Sünching, den __.__.____

   (Siegel)

   .....
   Erster Bürgermeister Robert Spindler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Sünching, den __.__.____

   (Siegel)

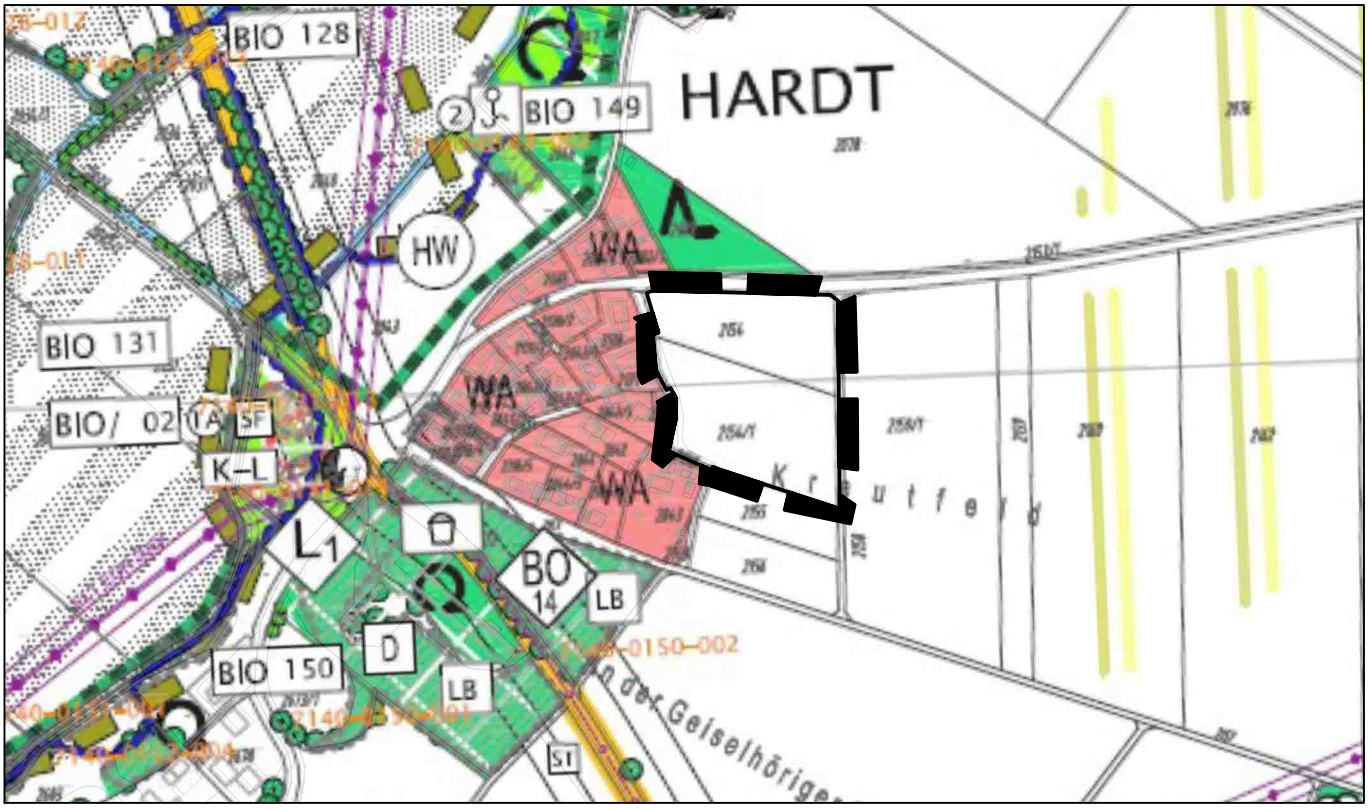
   .....
   Erster Bürgermeister Robert Spindler

6 Anlage

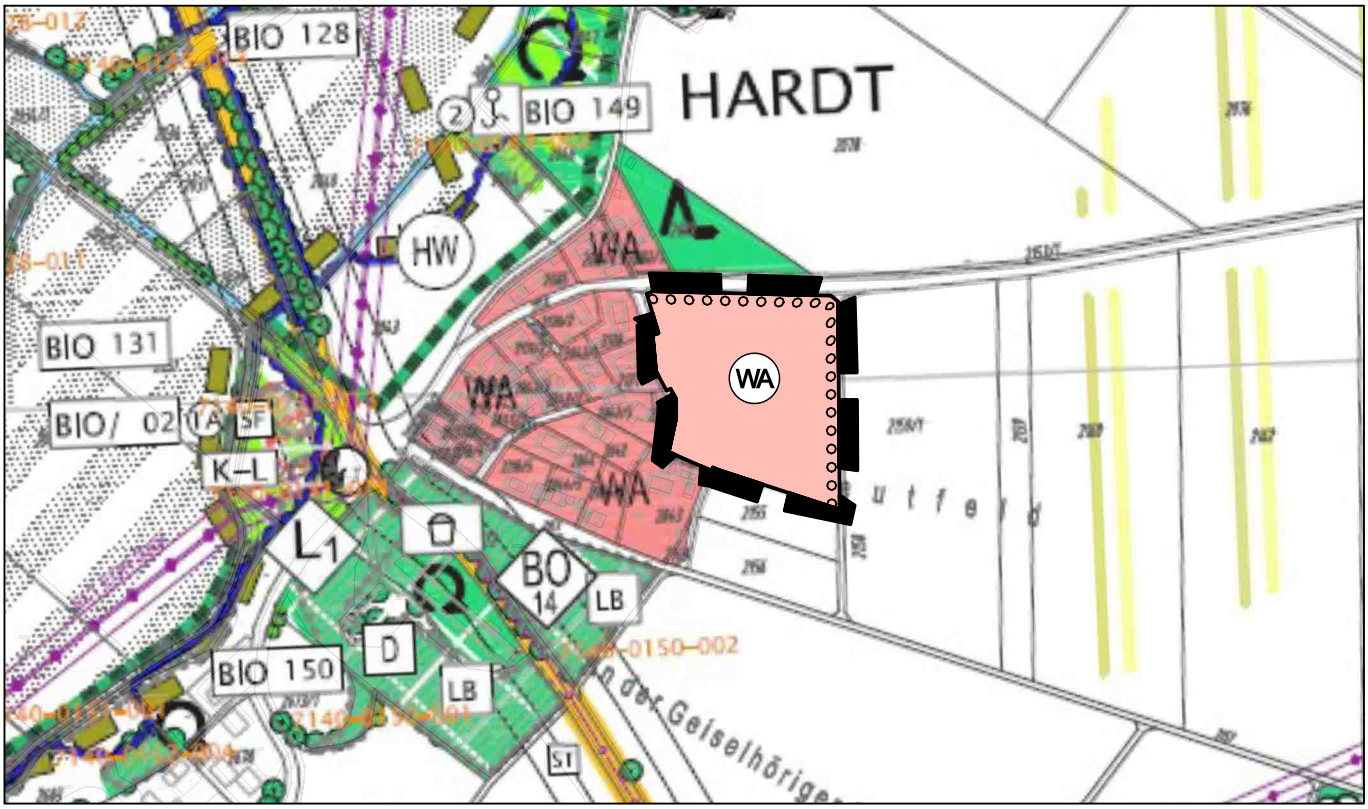
Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching

M 1 : 5.000

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching



Berichtigung Flächennutzungsplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hardt Ost"

Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching

Vorentwurf vom 17.08.2021
Entwurf vom __.__.____
Satzungsfassung vom __.__.____

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Randeingrünung

M 1:5.000

Planverfasser:
ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2018