



Gemeinde Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höhäcker III“

1. Änderung

Verfahren nach §13 BauGB

16.12.2014



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
2 Bauweise	
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5 Grünordnung	
5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	
5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen	
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1 Abstandsflächen	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.1 Hauptgebäude	
2.2 Garagen	
3 Auffüllungen	
4 Einfriedungen	
TEXTLICHE HINWEISE	7

Anmerkung:

Die vorgenommenen Änderungen der 1. Änderung sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser: max. 2 WE

Doppelhäuser: max. 1 WE (pro Doppelhaushälfte)

Auf den Parzellen 7, 8 und 11 sind Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten zulässig. Umfang und Gestalt der Gebäude müssen im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt werden.

2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3 Flächen für Nebenanlagen, 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.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Genehmigungsfreie Gebäude nach § 57 BayBO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Grünordnung

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 (Empfehlungen zur Bepflanzung siehe Begründung).

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

5.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Baumpflanzungen vorgesehen (Empfehlungen zur Bepflanzung siehe Begründung).

Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 18 - 20 cm.

6 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden folgende Flächen festgesetzt:

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche [m ²]
Ausgleichsmaßnahme (FINr 227, Gmkg Haidenkofen)	6.696

¹ s. Begründung Kap. 3

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Darüber hinaus gilt für Grenzgaragen und -carports auf den Parzellen 4 – 25 aufgrund der durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen bedingten mittleren Wandhöhe von mehr als 3,0 m über natürlichem Gelände eine von Art 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO abweichende Wandhöhenregelung (s. 2.2 Garagen).

Die übrigen Regelungen des Art 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Hauptgebäude

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
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	Dachgauben: nur bei Gebäudetyp E + D als stehende Formate von max. 2,5 m ² Ansichtsfläche Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 1 x Gaubenbreite Gaubenabstand untereinander: mind. 1 x Gaubenbreite Gesamtbreite aller Gauben: max. ¼ der Gebäudelänge Dacheinschnitte sind unzulässig
Zwerchgiebel	Länge max. ⅓ der Gebäudelänge, First min. 1,00 m unter dem Hauptfirst
Wandhöhen	Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes. Die zulässigen Wandhöhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die natürliche und fertig gestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN anzugeben.

Höhenlage Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 15 cm über **dem Niveau der Straßenoberkante der inneren Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.**
Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.2 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Wandhöhe 3,00 m im Mittel
Die Wandhöhe wird gemessen von dem Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Grenz wand bzw. grenznahen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Höhenlage Die Höhenlage der OK Rohfußboden der Garagen darf max. 15 cm über **dem Schnittpunkt der Grenz wand bzw. grenznahen Außenwand mit der fertigen Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.**

abweichende Wandhöhenregelung für die Parzellen 4 - 25 Für die Garagen / Carports dieser Parzellen ist aufgrund der Höhenverhältnisse eine mittlere Wandhöhe zur Abstandsflächenermittlung von max. 4,00 m über natürlichem Gelände zulässig.

3 Auffüllungen

Das Geländeniveau ist den angrenzenden Erschließungsstraßen sowie rückwärtig an das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellende Geländeniveau anzupassen. An den Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand ist das natürliche Gelände mittels Abböschungen beizubehalten.

Mauern sind nur im Bereich von Terrassen zulässig.

Das Höhenniveau des neu gestalteten Geländes entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche.

4 Einfriedungen

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

Zur freien Landschaft und zu Nachbargrundstücken sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabzäune 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 Sockelbereich unzulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen der Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten

TEXTLICHE HINWEISE

Baugrund

Zusätzlich zu der vorliegenden Baugrunduntersuchung zum Baugebiet Höhäcker I, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht vorliegt, werden ergänzende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Mutterboden auch auf den Flächen der Bebauung, nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regeln, verwiesen. Ebenso werden bodenfremde Materialien, wie sie beim Bau von Gebäuden anfallen, getrennt gesammelt und getrennt entsorgt.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

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.

Die DIN18195 „Bauwerksabdichtungen“ ist zu beachten.

Befestigte Flächen

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

Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Größe mindestens 6 m³, davon 3 m³ Rückhaltevolumen) 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.

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 begrünzte Dächer zu gestalten.

Regenerative Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet werden und sind daher bei entsprechender Ausrichtung sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet.

Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme 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.

Hinweise zum Brandschutz

Beim Gebäudetyp E+D ist für den zweiten Rettungsweg eine max. Brüstungshöhe von 8 m zulässig und ein Rettungsfenster von min. 0,6 m x 1,0 m erforderlich. Für Fenster, die als Rettungswege dienen, ist Art. 35 Abs. 4 BayBO zu beachten.

Der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz empfiehlt besonders bei Neubauten die Anbringung von Rauchmeldern. Die positive Einsatzerfahrung der Feuerwehren belegt, dass durch automatische Brandmelder mit wenig finanziellem Aufwand der Personen-, Sach- und Umweltschutz wesentlich verbessert werden kann.

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.

Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist gewährleistet. Die Anwohner der Parzelle 1 müssen allerdings bis zum endgültigen Ausbau des Straßennetzes die Müll- und Papiertonnen an der Einmündung der Stichstraße bereitstellen.

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 Bodendenkmälern, 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.

Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.