

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hardt Ost“

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
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: 21.06.2022

Satzungsfassung: 15.11.2022

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	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)	10
3.8	Grünordnung	10
3.8.1	Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.....	10
3.8.2	Anpflanzung auf privaten Flächen	11
3.8.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) - Ortsrandeingrünung	11
3.9	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	12
3.9.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
3.9.2	Einfriedungen	15
3.9.3	Anzahl der Stellplätze (Art. 47 Abs.2 BayBO).....	15
3.9.4	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)	15
3.9.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
3.10	Sonstiges.....	16
4	Textliche Hinweise	17
5	Verfahrensvermerke.....	21
6	Anlagen.....	22

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. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), 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 Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), 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 in der Fassung vom 15.11.2022 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 Anlagen

§ 3

Inkrafttreten

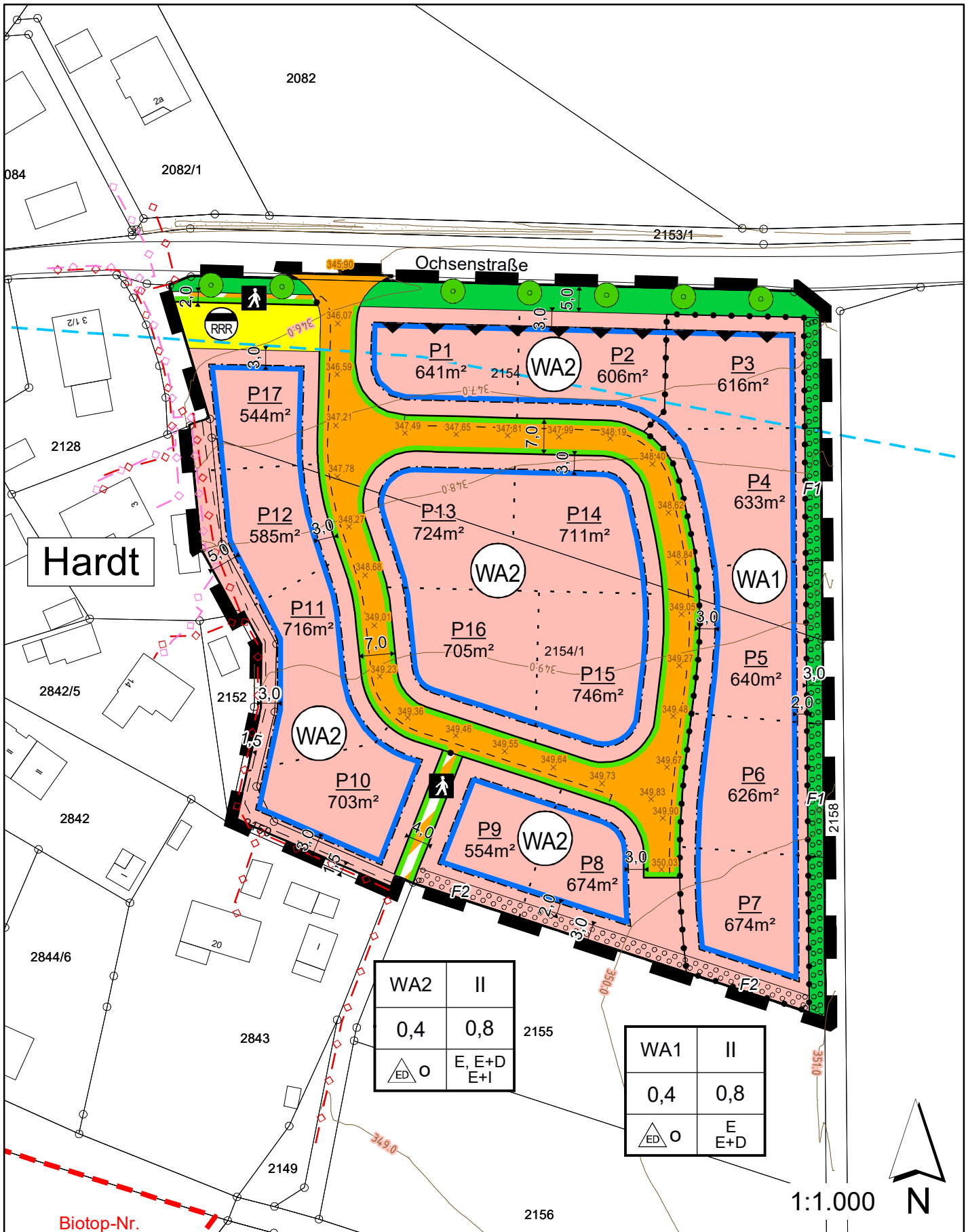
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Sünching, den 25.11.2022

(Siegel)

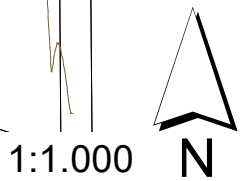
.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

1 Planzeichnung mit Legende



WA2	II
0,4	0,8
ED	E, E+D E+I

WA1	II
0,4	0,8
ED	E E+D



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



Seite 5 von 24

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

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Gemeinde Sünching

Planzeichnung

Vorentwurf vom 17.08.2021
Entwurf vom 21.06.2022
Satzungsfassung vom 15.11.2022

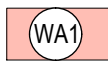


ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Niederlassung: Neutraubling
Pommernstraße 20 - D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 9211-0 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)94 01 9211-50 neutraubling@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA1	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise	△ ED ○	E E+D	zulässige Bautypen

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



6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NNH



6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Zweckbestimmung: Fußweg

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



7 Versorgungsflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhalteraum

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

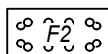


9 Öffentliche Grünflächen

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 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)







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)
- ▼▼▼▼ 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- ■ ■ ■ 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ● ● ● 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

-  amtlich kartiertes Biotop
-  wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore
-  Stromleitung unterirdisch
-  Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellenummer und -größe
-  Höhenschichtlinie gemäß Vermessung
-  Maßlinie
- - - - - Vorschlag Grundstücksgrenze
- Vorschlag Gehweg

2 Übersichtslageplan



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 – 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. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Abweichend hiervon gilt als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände.

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 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 m² 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 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

An den Nordfassaden der nachrichtlich dargestellten Parzellen P1, P2 und P3 sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Schallschutz-Isolierverglasung (Schutzklasse 3 nach VDI 2719) auszuführen.

3.8 Grünordnung

3.8.1 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

3.8.1.1 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

3.8.1.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Ochsenstraße 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.

3.8.1.3 Termine für die Begrünungsmaßnahme

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

3.8.2 Anpflanzung auf privaten Flächen

3.8.2.1 Mindestbegrünung

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

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 Wege.

3.8.2.2 Baumanteil

Pro Parzelle ist mind. ein Baum anzupflanzen.

Zu verwenden sind Laubbäume der oben aufgeführten Pflanzlisten.

3.8.2.3 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

3.8.2.4 Termine für die Pflanzmaßnahmen

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

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

F1

Innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche sind 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.

3.9 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO**3.9.1 Gestaltung der baulichen Anlagen****3.9.1.1 Wohngebäude**

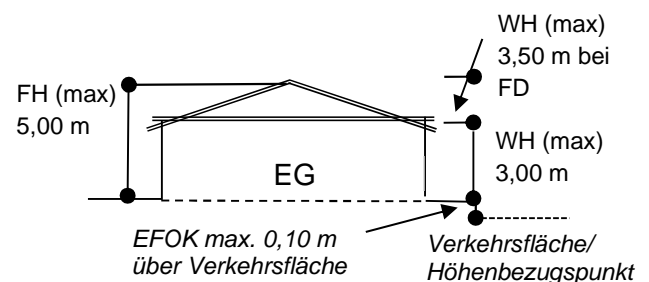
Im WA 1 sind die Bautypen E und E+D zulässig.

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:

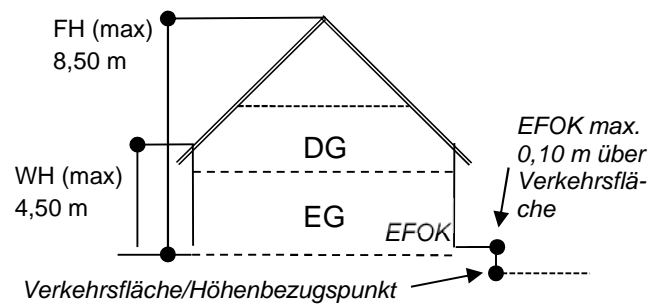
Gebäudetyp E

Firsthöhe:	max. 5,00 m
Wandhöhe:	max. 3,00 m
Dachform:	Flach-, Sattel-, Walm-, Zeldach
Dachneigung:	0° - 3°, 20° - 26°
<u>bei Flachdächern:</u>	max. Wandhöhe: 3,50 m

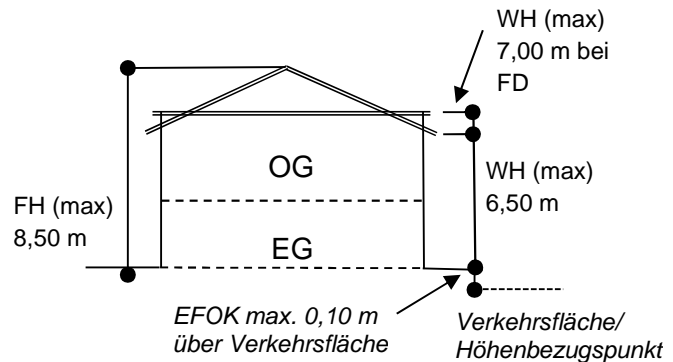


Gebäudetyp E+D

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**

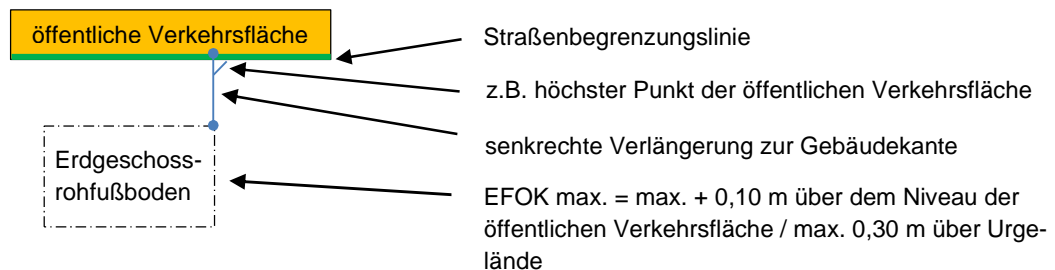
Firsthöhe: max. 8,50 m
 Wandhöhe: max. 6,50 m
 Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
 Dachneigung: 0° - 3°, 20° - 26°
 Dachaufbauten sind nicht zulässig
 Anbauten wie in den textl. Festsetzungen
bei Flachdächern: max. Wandhöhe: 7,00 m



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 / Einschnitte	<u>Dachgauben:</u> nur bei Gebäudetyp E+D; 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:



3.9.1.2 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.

3.9.1.3 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.

3.9.2 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

Als unterer Bezugspunkt gilt das hergestellte Gelände.

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

3.9.3 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.

3.9.4 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.

3.9.5 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.

3.10 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Parzelle 7 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung an der Einmündung zur Stichstraße bereitstellen müssen.

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 gem. 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 Wassereinträge 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 soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden.

Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Es wird vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hingewiesen.

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.

Erschließung/ Sichtdreiecke

Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 auszubilden. Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Grundwasser, wassersensibler Bereich

Der nördliche Teil der Planungsflächen liegt im wassersensiblen Bereich, sodass hier mit hoch anstehendem Grundwasser oder bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser 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.

Bei der Begrünung ist auch auf die Freihaltung von Entwässerungsanlagen von Bepflanzungen zu achten.

Landwirtschaft

In ca. 1.400 m östlicher Richtung liegt eine Teichkläranlage der Südstärke GmbH. Beim Auftreten von Ost-Winden können Geruchsemissionen entstehen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. 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.

Nachverdichtung

Die Errichtung von Doppelhäusern sollte je Parzelle erfolgen, d.h. ein Doppelhaus (mit zwei Doppelhaushälften) pro Parzelle unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß

Bayerischer Bauordnung. Die Errichtung von parzellenübergreifenden Doppelhäusern (nur eine Doppelhaushälfte pro Parzelle) ist zu vermeiden.

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 und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung von Kellergeschossen empfohlen. Auf die DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

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 Hartlader.

Im Falle einer beabsichtigten Versickerung auf Privatgrund ist die Sickerfähigkeit des örtlich anstehenden Bodens gesondert zu überprüfen.

Es wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) 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.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Schmutzwasser

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen. Der angrenzende Schmutzwasserkanal in der Ochsenstraße ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

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.

Sünchinger Taubenmarkt

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Sünchinger Sommerkeller (Am Hardt 21), wo im Frühjahr der Taubenmarkt, der an jedem zweiten Sonntagvormittag im Monat und zusätzlich von März bis Juni an jedem vierten Sonntag im Monat stattfindet. Zu diesen Zeiten ist im

Umfeld des Sommerkellers mit einem erhöhten Verkehrs- und Besucheraufkommen zu rechnen.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

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 17.03.2022 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 25.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022 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 17.03.2022 bis 17.04.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 05.10.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sünching, den 16.11.2022

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

7. Ausgefertigt

Gemeinde Sünching, den 25.11.2022

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.11.2022 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 29.11.2022

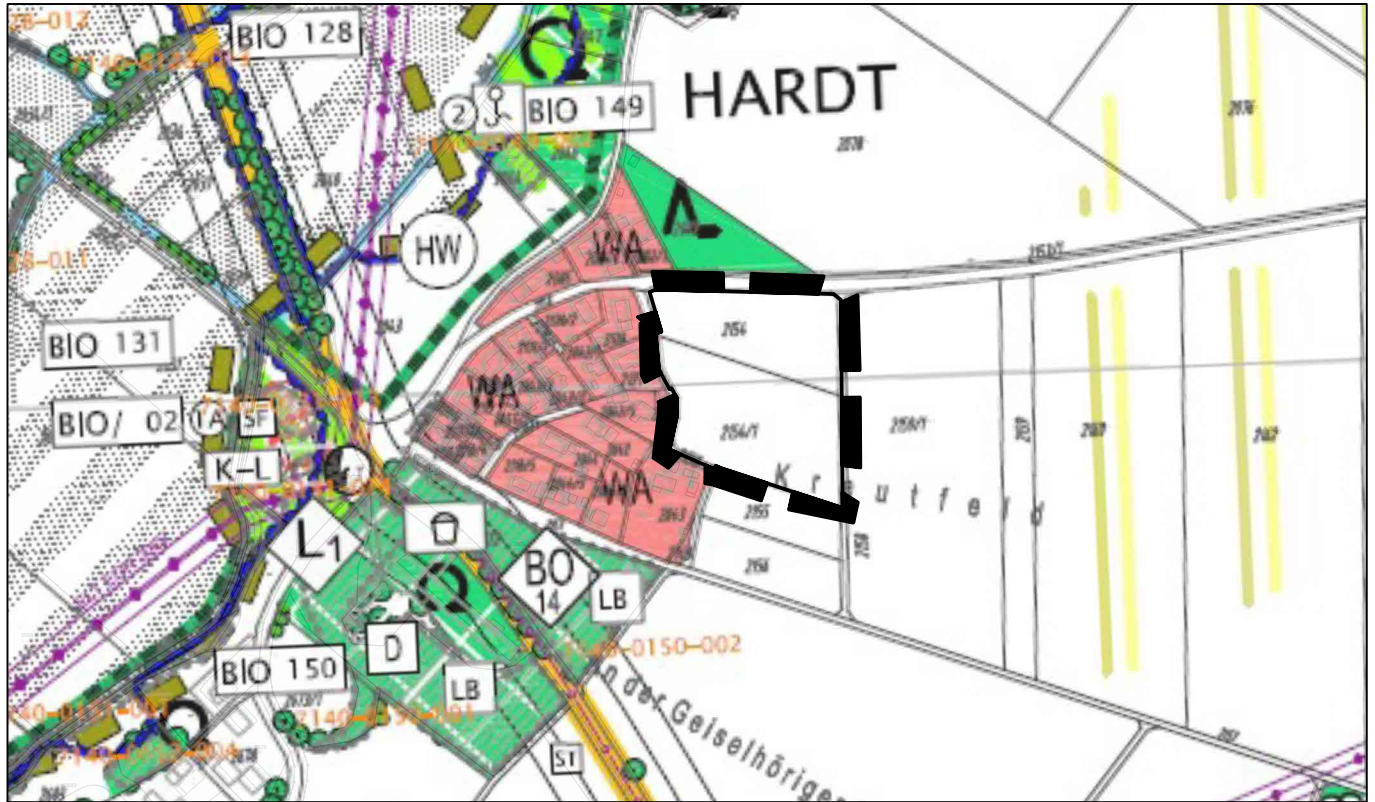
(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Robert Spindler

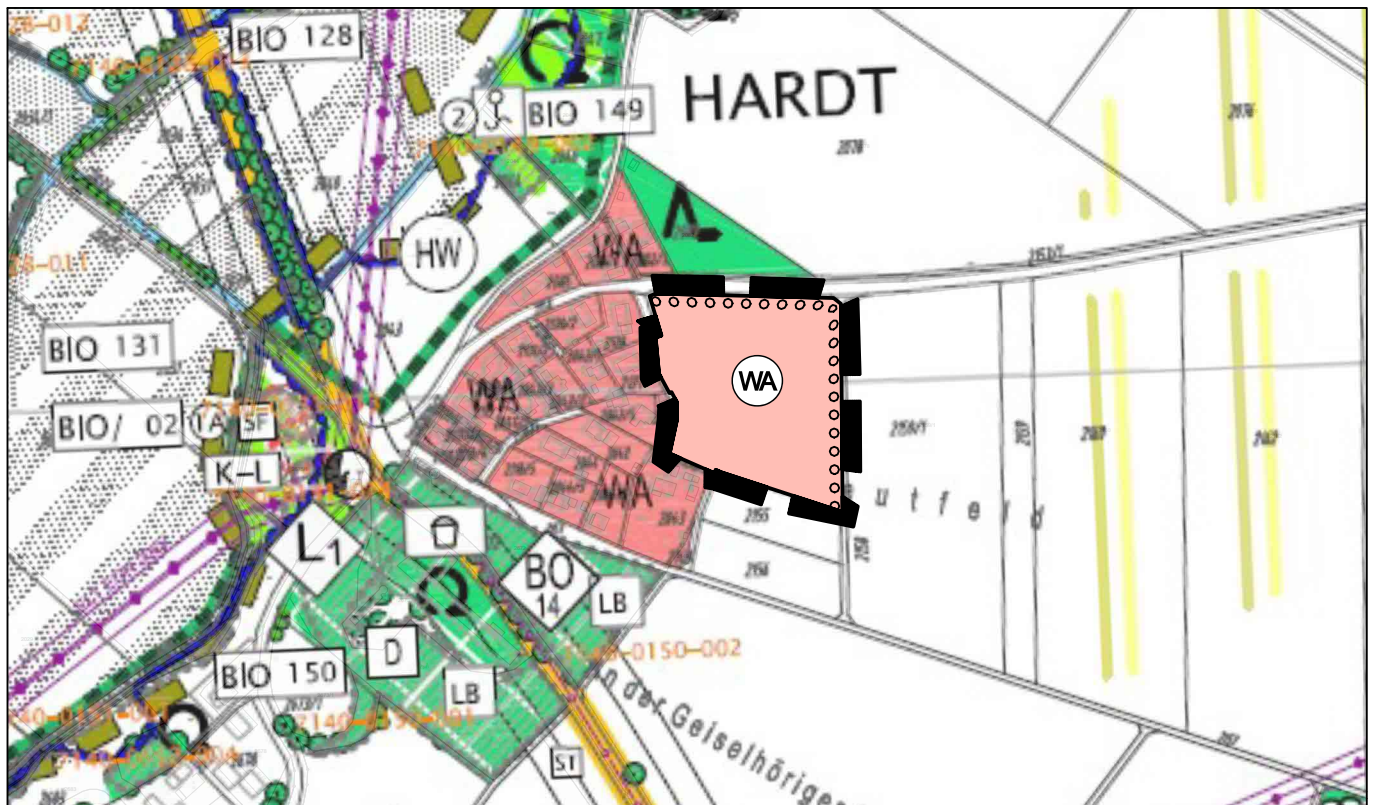
6 Anlagen

1. Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching
M 1 : 5.000
2. Vermessungsplan Urgelände

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching



Berichtigung Flächennutzungsplan






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



Anlage 1:
Berichtigung
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Sünching

Vorentwurf vom 17.08.2021
Entwurf vom 21.06.2022
Satzungsfassung vom 15.11.2022

Legende

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



M 1:5.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20

D-93073 Neutraubling

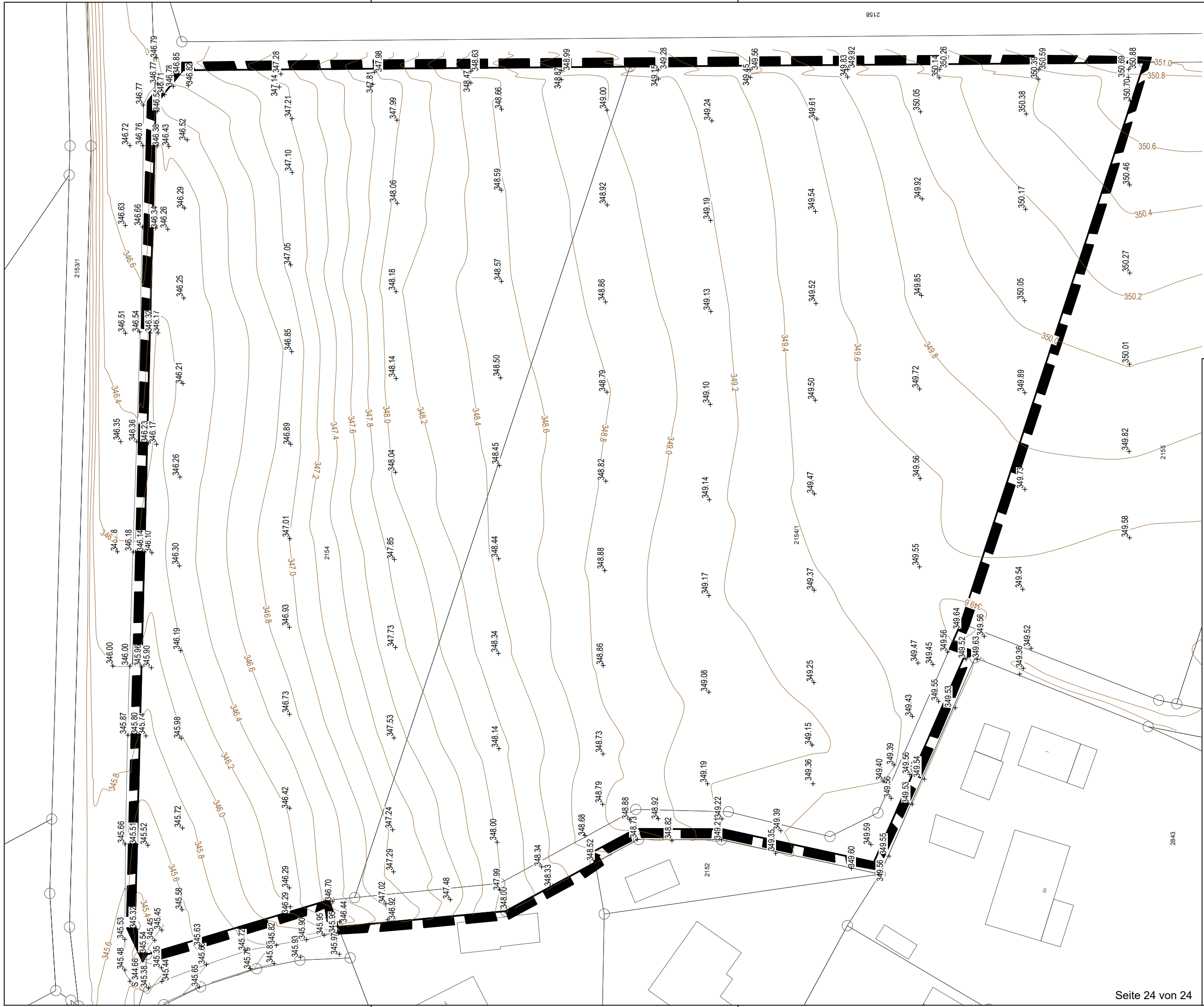
FON +49 (0)94 01.9211-0

FAX +49 (0)94 01.9211-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de

e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Seite 23 von 24



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



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

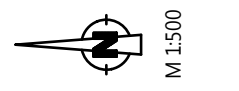
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommerstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 9211-0
FAX +49 (0)94 01 9211-50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Planverfasser:

fersti
ingenieurgesellschaft mbH

Ferstl Ing.-GmbH
Am Alten Viehmarkt 5
84028 Landshut
Tel: +49 871 966790
E-Mail: zentrale@ib-fersti.de



Anlage 2:
Vermessungsplan Urgelände

Vorentwurf vom 17.08.2021
Entwurf vom 21.06.2022
Satzungsfassung vom 15.11.2022

M 1:500