

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hopfengarten II“

mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunistraße“

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

  **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +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: 20.07.2021

Entwurfsfassung: 21.02.2023

Satzungsfassung: _____.____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Planzeichnung mit Legende	4
2	Übersichtslageplan	8
3	Textliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)	9
3.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	9
3.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	9
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	9
3.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	9
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)	9
3.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)	10
3.6	Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
3.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
3.7.1	Öffentliche Verkehrsflächen	10
3.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
3.8	Stellplätze (§ 21a BauNVO, Art. 47 Abs.2 BayBO)	10
3.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	10
3.10	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	10
3.11	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO	11
3.11.1	Gestaltung baulicher Anlagen	11
3.11.2	Einfriedungen	12
3.12	Grünordnung	12
3.12.1	Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen	12
3.12.2	Anpflanzungen auf privaten Flächen	13
3.12.3	Pflanzlisten	14
3.13	Sonstiges	15
4	Textliche Hinweise	16
5	Verfahrensvermerke	20
6	Anlage: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes Sünching	21

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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Sünching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Am Hopfengarten II**“ mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmunistraße“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 346/6 (TF) und 353 (TF) 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: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes Sünching

§ 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



WA1	II
0,4	0,8
o	△

WA3	II
0,4	0,8
o	△

WA2	II
0,4	0,8
o	△

Sünching

Bodendenkmal
D-3-7140-0058

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II" mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“ und „An der Helmünstraße“



Planzeichnung

Vorentwurf vom 20.07.2021
Entwurf vom 21.02.2023
Satzungsfassung vom



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)
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig



3.4 Baulinie



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

WA2	II
0,4	0,8
O	E

Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

zulässige Hausform
z.B. nur Einzelhäuser zulässig

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



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



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußgängerbereich



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkplätze



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsbegleitgrün

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



Regenrückhaltebecken

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



Verrohrung Entwässerungsgraben

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



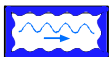
9 Öffentliche Grünfläche

G

Gliedernde Grünfläche

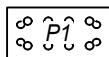
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben mit Angabe der Fließrichtung

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)



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

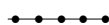
15. Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Firstrichtung

+342,00

Höhenbezugspunkt der EFOK in m ü. NHN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal



Stromleitung unterirdisch



Trinkwasserleitung unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



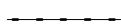
bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



vorgeschlagene Parzellengrenze



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung in m ü. NHN



Maßlinie

2 Übersichtslageplan



3 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten II“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Am Hopfengarten“, ortsüblich bekanntgemacht am 15.12.2004, und „An der Helmunistraße“, ortsüblich bekanntgemacht am 28.05.2003, innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in drei Teilflächen, festgesetzt.

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

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

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Im WA1, WA2 und WA3 wird für Nebengebäude max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Im WA1 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA2 und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Entlang der festgesetzten Baulinie im WA1 muss gebaut werden.

Genehmigungsfreie Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen bis zu einer Fläche von max. 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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.

3.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

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

3.6 Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Lage und zulässige Höhenlage sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ sowie „öffentliche Parkplätze (ÖP)“ festgesetzt. Deren Lage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3.8 Stellplätze (§ 21a BauNVO, 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 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die sich parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ erstrecken, ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser in Form von oberirdischen Entwässerungsmulden zulässig.

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

3.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen

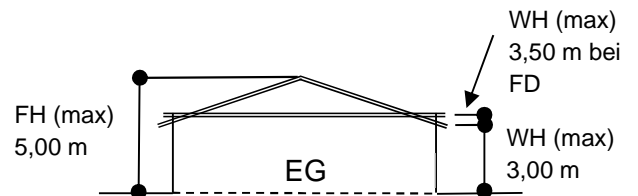
Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

3.11.1.1 Wohngebäude

Die im WA1, WA2 und WA3 zulässigen Bauformen (Gebäudetypen), deren Gestaltung und Dachform werden wie folgt definiert:

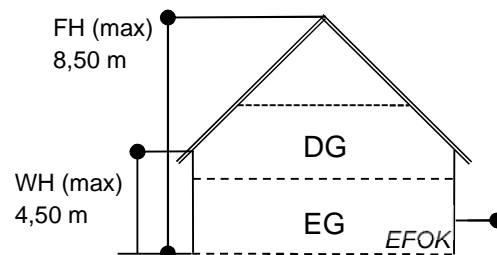
Gebäudetyp E

Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung: $0^\circ - 3^\circ$, $20^\circ - 26^\circ$
Firsthöhe: max. 5,00 m
Wandhöhe: max. 3,00 m
bei Flachdächern: max. Wandhöhe: 3,50 m



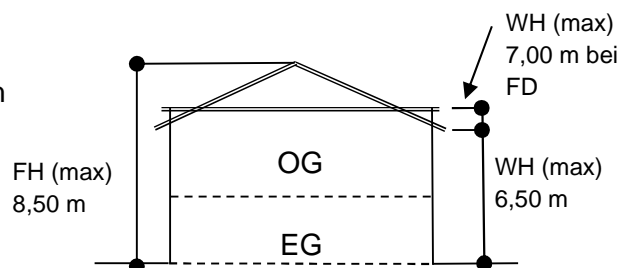
Gebäudetyp E+D

Dachform: Sattel-, Walmdach
Dachneigung: $38^\circ - 44^\circ$
Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 4,50 m



Gebäudetyp E+I

Dachform: Flach-, Sattel-, Walm-, Zeltdach
Dachneigung: $0^\circ - 3^\circ$, $20^\circ - 26^\circ$
Firsthöhe: max. 8,50 m
Wandhöhe: max. 6,50 m
bei Flachdächern: max. Wandhöhe: 7,00 m
Dachaufbauten: nicht zulässig



Für alle Gebäudetypen gilt:

- | | |
|---------------|---|
| Firstrichtung | Die Firstrichtung ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze oder senkrecht dazu auszuführen. |
| Dachdeckung | Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen, anthrazit oder schwarz.

Flachdächer sind zu begrünen.

Bei untergeordneten Anbauten sind zudem Eindeckungen aus Blech und Glas zulässig. |
| Anbauten | sind dem Hauptgebäude baulich unterzuordnen |
| Wandhöhen | Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika. |

Firsthöhe	Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK und der Oberkante First.
Höhenlage	Der Höhenbezugspunkt der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK) in m ü.NHN ist in der Planzeichnung je Parzelle festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage darf um maximal 0,10 m überschritten werden.
Doppelhäuser	Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende bei Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung sowie Firsthöhe exakt an das bereits an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bestehende Gebäude anzugleichen.

3.11.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen	Flach-, Sattel-, Walm- und Zeldach Die Dachform darf von der des Hauptgebäudes abweichen.
Dachdeckung	Flachdächer sind zu begrünen.
Dachaufbauten	nicht zulässig
Höhenlage	Der Höhenbezugspunkt der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) in m ü.NHN ist in der Planzeichnung je Parzelle festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage darf um maximal 0,30 m überschritten werden.
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.

3.11.2 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.

3.12 **Grünordnung**

3.12.1 Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen

3.12.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Für Bepflanzungen im Straßenraum sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia splendens
Malus in Sorten

Pflaumenblättriger Weißdorn
Zierapfel

Sorbus aucuparia
oder andere heimische Straßenbäume

Eberesche

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

3.12.1.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind auf den verbleibenden, nicht für das Regenrückhaltebecken benötigten Flächen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 anzupflanzen.

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

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

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.12.1.3 Termine für Pflanzmaßnahmen

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

3.12.2 Anpflanzungen auf privaten Flächen

3.12.2.1 Mindestbegrünung

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

Pro Parzelle ist mind. ein Baum der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 anzupflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

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.

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

P1

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken anzupflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

P2

Innerhalb der festgesetzten Flächen 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 Pflanzliste aus Kap. 3.12.3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

3.12.3 Pflanzlisten

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.

3.12.3.1 Termine für die Pflanzmaßnahmen

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

3.13 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 festgesetzten Höhenbezugspunkte je Parzelle zulässig. Abböschungen oder Geländeversprünge sind nur innerhalb des Grundstücks und nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze 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.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Oberirdische Ver- oder Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

4 Textliche Hinweise

Abfallentsorgung

Die nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 20, 22, 23 und 24 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Parzelle 21 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) 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.

Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Baugrund

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind. Es wird daher empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, werden notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks empfohlen.

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

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bodendenkmal „Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof.“ (D-3-7140-0058).

Im Bereich von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Diese Erlaubnis wird im weiteren Verfahren seitens der Gemeinde beantragt und im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine denkmalfachliche Sondage durchgeführt. Ziel ist es, die Bauflächen „denkmalfrei“ zu veräußern.

Grundsätzlich gilt: 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 sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauerhaft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.

Grundwasser

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.

Die öffentliche Grünfläche, welche sich entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt, dient als „Schutzstreifen“ zwischen den geplanten Wohnbauflächen mit Pflanzbindung und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten wird dieser zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst.

Landwirtschaft

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.

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.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen, bspw. eine dichte und auftriebs-sichere Ausführung der Kellergeschosse.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung werden von der Gemeinde in den jeweiligen Bauparzellen private Vergleichsmäßigkeitszisternen mit Grauwassernutzung hergestellt. Hier ist das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln. Die Zisternen erhalten einen Notüberlauf in den angrenzenden Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken.

Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis, bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung und gewährleisten eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mithilfe eines Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das festgesetzte Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben abgeleitet.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Schmutzwasser

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen. Der angrenzende Mischwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

Wild abfließendes Hangwasser, Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Zugänglichkeit der Normblätter

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

5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 02.12.2022 bis 02.01.2023 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 28.11.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2023 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 21.02.2023 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

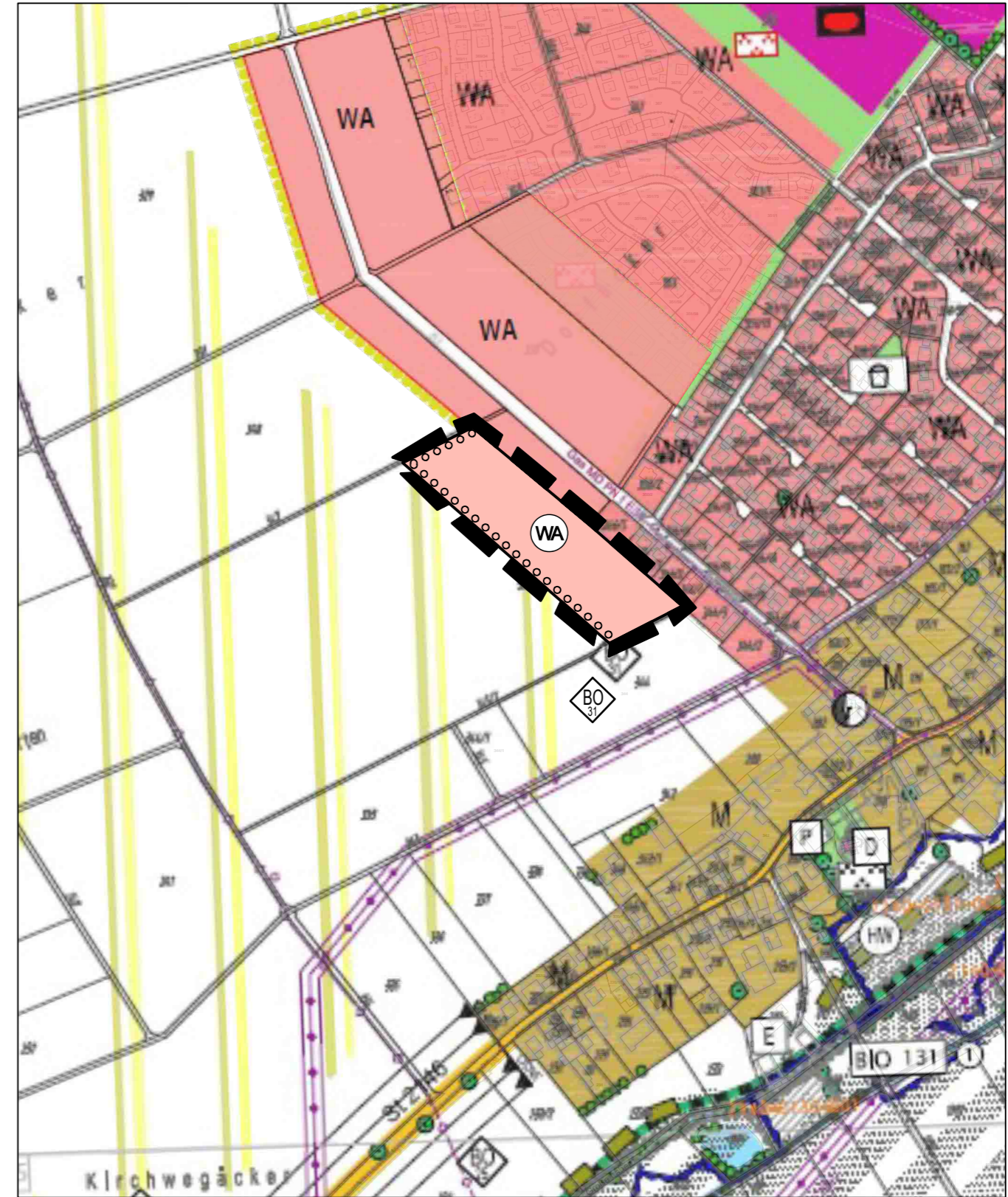
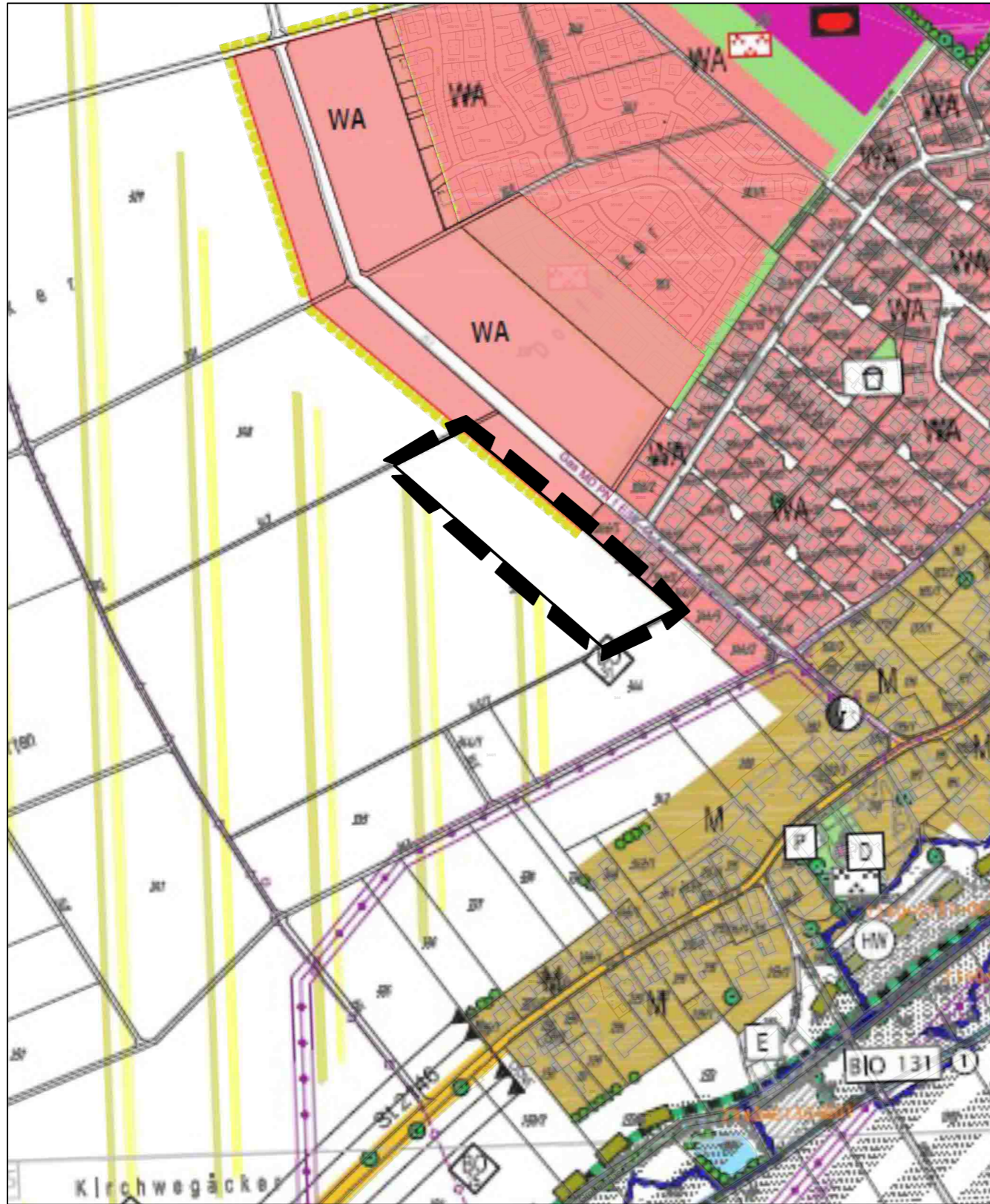
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf 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 des wirksamen Flächennutzungsplanes Sünching



Legende

- | | | | |
|---|--|--|-------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung |  | Randeingrünung |
|  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990) |  | Bodendenkmal mit Nummer |
|  | Landwirtschaftliche Fläche | | |

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II" mit Teiländerung der Bebauungspläne „Am Hopfengarten und „An der Helmunstraße"



Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching

Vorentwurf vom 20.07.2021
Entwurf vom 21.02.2023
Feststellungsfassung vom ____



M 1:5.000

Planverfasser:

ci **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20

D-93073 Neutraubling

FDN +49 (0)94 01.9211-0

FAX +49 (0)94 01.9211-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de

e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de