



Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“

Verfahren nach § 13a BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020



Projekt-Nr.: 599001

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
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen	4
1.5 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	4
1.6 Bauablauf	4
2 Bauweise	4
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
4.1 Hauptgebäude	5
4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	6
5 Höhenlage	6
6 Einfriedungen	6
7 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
8 Schallschutz	6
9 Grünordnung	8
9.1 Private Grünflächen	8
9.2 Befestigte Flächen	8
9.3 Maßnahmen zum Artenschutz	8
TEXTLICHE HINWEISE	9
1 Baugrund	9
2 Hinweise zur Bauphase	9
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	9
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	9
5 Altlasten	10
6 Meldung von Bodendenkmälern	10
7 Landwirtschaft	10
8 Hinweise des Staatlichen Bauamts	11
9 Hinweise zur Bepflanzung an öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen	11
10 Hinweise der Bayern Netz GmbH	11
11 Hinweise zur Gestaltung des Grundstücks	11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bereich der Böschung nördlich der Charles-Palmie-Straße wird ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Spittlberg Ost“ überplant.

Die Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzen in diesen Bereichen die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplans.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,8

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
Parzellen 1-18 III

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und muss an drei Seiten von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
Parzelle 19: II

Hinweis:

Gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt, soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

maximal zulässige Wandhöhe
Parzelle 1-18

Bauweise E+1+Staffelgeschoss: max. 10,60 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) bis zur Oberkante der Attika.

maximal zulässige Wandhöhe
Parzelle 19

Bauweise E+D: max. 4,50 m
Bauweise E+1: max. 6,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus: max. 1 WE

Doppelhaus: max. 2 WE (pro Doppelhaushälfte 1 WE)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch Umgrenzungen für Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind zulässig:

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m² und einer Wandhöhe von max. 2,50 m im Gartenbereich südwestlich des Wohngebäudes.
(Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.)
- Stützmauern zur Hangstabilisation entsprechend dem in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Höhenplan vom 23.03.2020. Der Höhenplan mit den dargestellten Bezugspunkten des herzustellenden Geländes ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Zusätzliche, über die Darstellungen im Höhenplan hinausgehende Stützmauern sind nicht zulässig.
- Leitplanken oder Absturzsicherungen an der Nordseite der Charles-Palmie-Straße.
- Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

1.5 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Je Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen oder Stellplätzen auf dem Grundstück einzurichten. Diese sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig.

Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Aufgrund der reduzierten Breite der Erschließungsstraße sind Einfriedungen im Bereich nordöstlich der Gebäude generell nicht zulässig.

1.6 Bauablauf

Vor Beginn des Gebäuderohbaus muss der geplante Geländeverlauf einschließlich der Erschließungsstraße hergestellt sein.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte fertiggestellte Geländeoberfläche festgelegt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. Ziff. 1.2).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Gebäudegrundriss; Gebäudestellung	Als Grundrissform sind nur rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.
Dachform, -neigung	<p>Parzelle 1-18: FD (Flachdach) max. 5° Die Dächer der Staffelgeschosse sind mit einer extensiven Dachbegrünung (durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm) auf der gesamten Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Parzelle 19: SD (Satteldach) E+D: 38°-45° SD (Satteldach) E+1: 20°-25° PDv (versetztes Pultdach) E+1: 15°-20° WD (Walmdach) E+1: 15°-20° ZD (Zeltdach) E+1: 15°-20°</p>
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,80 m Traufe: max. 0,80 m
Dachaufbauten/ -einschnitte	<p>Dachgauben sind nur bei E+D Bauweise als Satteldach- / oder Schleppgauben zulässig.</p> <p>Gaubenabstand vom Ortgang: min. 1,00 m Gaubenabstand zum First: min. 1,00 m Gaubenabstand untereinander: min. 1,00 m Gesamtbreite aller Gauben: max. 2/3 der Trauflänge einer Dachseite.</p> <p>Dacheinschnitte sind unzulässig.</p> <p>Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen sie mindestens 1,25 m entfernt sein.</p>
Zwerchgiebel	<p>Dachform: Länge max. 1/3 der Gebäudelänge; First min. 0,80 m unter dem Hauptfirst;</p> <p>bei Kombination Zwerchgiebel und Gaube: beide Bauteile mit SD, max. 1/2 der Gebäudelänge.</p>
Anpassungsgebot	<p>Doppelhaushälften sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten oder genehmigten Doppelhaushälften anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren.</p> <p>Bauwerber des zweiten Gebäudes haben sich vor Planungsbeginn selbstständig bei der Gemeinde bezüglich bereits bestehender Baugenehmigung und Freistellungen zu informieren.</p>

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig.

Auf den Parzellen 1-18 sind ausschließlich Stellplätze oder überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach auszubilden. Bei den überdachten Stellplätzen der Parzellen 1-18 sind an der Südseite geschlossene Wände nicht zulässig.

Das Niveau der Garagen und der überdachten Stellplätze muss mindestens 20 cm unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen.

5 Höhenlage

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Rohfußbodenoberkanten der Gebäude sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m ü.NN festgesetzt.

Das Gelände ist entsprechend dem in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Höhenplan vom 23.03.2020 anzulegen. Der Höhenplan mit den dargestellten Bezugspunkten des herzustellenden Geländes ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Darüber hinaus gehende Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

An den Wohngebäuden muss das fertiggestellte Gelände mindestens 0,20 m unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen. Dieses angepasste Gelände entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche und wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen festgelegt.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

6 Einfriedungen

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m bezogen auf die fertiggestellte Geländeoberfläche zulässig.

An den südlichen Grundstücksgrenzen entlang der Charles-Palmie-Straße sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der dort anstehenden Geländeoberfläche zulässig. Die Einfriedungen müssen mindestens 1,00 m vom Straßenrand der Charles-Palmie-Straße zurückgesetzt werden.

Im Bereich nordöstlich der Gebäude (Bereich zwischen Garage/überdachtem Stellplatz und Erschließungsstraße) sind aufgrund der reduzierten Breite der Erschließungsstraße Einfriedungen nicht zulässig.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

8 Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüf-

tung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet. Darüber hinaus ist an allen Gebäudeseiten ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 anzustreben.

2. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.
3. Die DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau ist zu beachten.
4. Es sind folgende resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [4]) einzuhalten:

Immissionsort	SW	HR	L_{MAP} dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Wohnräume, Schlaf- räume einschließlich Übernachtungs- räume in Beherber- gungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches	Büroräume, Praxisräume und Ähnliches
				$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)
Parzelle 1+2	2.OG	NW	59,0	35	30	30
Parzelle 1+2	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 1+2	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 3+4	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 3+4	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 5+6	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 5+6	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 7+8	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 7+8	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 9+10	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 9+10	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 11+12	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 11+12	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 13+14	1.OG	NO	62,0	40	35	30
Parzelle 13+14	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 15+16	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 15+16	2.OG	NO	63,0	40	35	30
Parzelle 17+18	2.OG	SO	59,0	35	30	30
Parzelle 17+18	1.OG	NO	61,0	40	35	30
Parzelle 17+18	2.OG	NO	63,0	40	35	30

Legende:
 SW: Stockwerk
 HR: Himmelsrichtung
 OG: Obergeschoss

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag, Berlin bezogen bzw. in der Verwaltung des Marktes Kallmünz zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

9 Grünordnung

9.1 Private Grünflächen

Je Parzelle ist mindestens 1 Baum (einheimischer Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach der Realisierung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

9.2 Befestigte Flächen

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser nicht auf die öffentliche Straße abfließen kann.

9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen auf dem Gelände befinden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zum dem vorhandenen Baugrundgutachten zusätzlich Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Bezüglich der Geogefahren weist das Bayerische Landesamt für Umwelt daraufhin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen werden auf die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Auffüllungen zur Geländegestaltung sind nur mit unbelastetem Erdmaterial (Z0) oder mit Erdaushub des eigenen Grundstückes (der jeweiligen Bauparzelle) zulässig.

2 Hinweise zur Bauphase

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVwV Baulärm) sowie die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) zu beachten sind.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Entlang der Charles-Palmie-Straße wird eine Wasserführung eingerichtet, die das anfallende Niederschlagswasser der Straße kontrolliert in Richtung der Gullys auf Höhe der Parzellen 1 und 19 abführt.

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgt über einen Stauraumkanal in den entlang der Staatsstraße 2149 verlaufenden Ableitungskanal der Kläranlage Holzheim am Forst. In welchem Umfang Maßnahmen zur Regelung (Drosselung) des Abflusses des Niederschlagswasser notwendig sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadloسة 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- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Eine problemlose Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich. Die erkundeten Böden im Untersuchungsgebiet weisen stark unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte auf mit dem Risiko, dass eine problemlose Versickerung nicht gesichert werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass in Abhängigkeit der Klüftigkeit des Untergrunds die Wässer unkontrolliert dem Unterhang zulaufen¹.

5 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

6 Meldung von Bodendenkmälern

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-6837-0152 (Siedlungen der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit). Die Geländetopographie spricht für eine Fortsetzung der bekannten Fundstelle über die bestehende Charles-Palmie-Straße hinaus.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

¹ Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 31.10.2018, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH

8 Hinweise des Staatlichen Bauamts

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg kann im konkreten Fall die Bauverbotszone reduziert werden, wenn ein Abstand von 10 m zwischen der Asphaltkante der Staatsstraße und der Erschließungsstraße sowie ein Abstand von 20 m zu den geplanten Gebäuden eingehalten wird. Für die Parzelle 19 kann die Anbauverbotszone auf 17 m zu reduziert werden, da die Bebauung des östlich angrenzenden Grundstückes ebenfalls nur einen Abstand von ca. 17 m zum Fahrbahnrand aufweist.

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen mit Ausnahme von Schutzplanken im Kurvenbereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der St 2149 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Bezüglich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

9 Hinweise zur Bepflanzung an öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

10 Hinweise der Bayern Netz GmbH

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

11 Hinweise zur Gestaltung des Grundstücks

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

Der BUND Naturschutz e.V. empfiehlt, aus Gründen des Artenschutzes insbesondere im Bereich der Böschung an der Südgrenze des Grundstücks die Gärten naturnah zu gestalten.