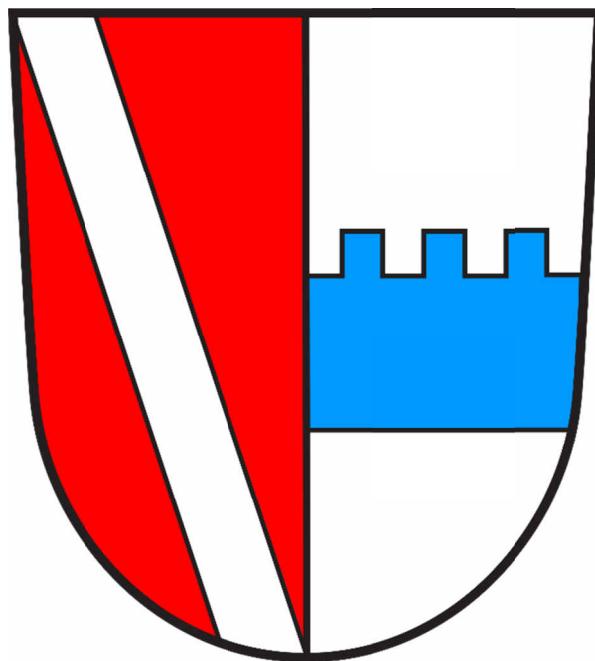


GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

BARBING  
REGENSBURG  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Friesheim – Ortseingang West“  
mit Teiländerung des Bebauungsplanes  
„Friesheim - West“**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: \_\_\_\_\_.2025  
Entwurfsfassung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Satzungsfassung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung und Legende</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.1.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	10
4.1.3	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	10
4.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
4.1.5	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	10
4.2	Bauweise (§ 22 BauNVO)	10
4.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	10
4.4	Gestalterische Festsetzungen zu Wohngebäuden	10
4.5	Gestalterische Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
4.6	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Stellplätze	13
4.7	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	13
4.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
4.10	Grundstückszufahrten	14
4.11	Einfriedungen	14
4.12	Geländegestaltung	14
4.13	Versorgungsleitungen	14
4.14	Grünordnung	14
4.14.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil	14
4.14.2	Private Grünfläche Ortsrandeingrünung	15
4.14.3	Pflanzlisten	15
4.14.4	Sonstiges	16
4.15	Beleuchtung	16
4.16	Niederschlagswasser	16
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>17</b>

# Satzung

Die Gemeinde Barbing erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Friesheim – Ortseingang West“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Friesheim - West**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 777/5, 777/6, 777/7, 777/8 und 777/9 der Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Barbing, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

.....  
Erster Bürgermeister Johann Thiel

## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
4. In der Sitzung vom \_\_\_\_ wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Barbing, den \_\_\_\_\_  
)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

( Siegel

8. Ausgefertigt

Barbing, den \_\_\_\_\_  
)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

( Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Barbing, den \_\_\_\_\_  
)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

( Siegel

## 2 Übersichtslageplan



### 3 Planzeichnung und Legende



# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Barbing "Friesheim - Ortseingang West" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Friesheim - West"**



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

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

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
([www.landkreis-cham.de](http://www.landkreis-cham.de))

## Planzeichnung

Vorentwurf vom 04.03.2025  
Entwurf vom \_\_\_\_\_  
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](http://www.altmann-ingenieure.de)  
**FAX** +49 (0)94 01 9211-50 [neutraubling@almann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@almann-ingenieure.de)





## 4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friesheim – Ortseingang West“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friesheim - West“, ortsüblich bekanntgemacht am 13.02.1986, innerhalb des Geltungsbereiches und heben diese auf.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im WA 1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im WA 2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

#### 4.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA 1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im WA 2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### 4.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 4.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für Hauptgebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss festgesetzt.

### 4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen des Art. 6 der BayBO einzuhalten.

### 4.4 Gestalterische Festsetzungen zu Wohngebäuden

Dächer Es sind ausschließlich Sattel-, Zelt- oder Walmdächer zulässig.

Bautyp E + D: Dachneigung: 38° – 44°

Bautyp E + 1: Dachneigung: 20° – 28°

Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zu verwenden. Spiegelnde oder stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Höhenlage, Dachform und -neigung, -farbe und -material sowie der Traufwand und Gebäudeflucht exakt an das bereits bestehende Gebäude anzulegen.

Technische Anlagen zur solaren Energie- oder Wärmegewinnung sind nur als dachneigungsgleiche, zusammenhängende Anlage auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

**Dachgauben** Dachgauben sind auf Wohngebäuden mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur äußereren Dachkante zulässig

- als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 40 Grad,
- als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30 Grad.

Unter einer Dachneigung von 30 Grad sind Gauben nicht zulässig.

Die Dachneigung der Satteldach-Gaube ist der Neigung des Haupthauses anzulegen.

Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben und Giebel einer Dachfläche darf max. 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen mehreren Gauben oder Giebel muss mindestens 1,25 m betragen.

Bei Doppelhäusern hat der später Bauende die Gauben Form den bereits vorhandenen Gauben anzupassen. Bei Doppelhaushälften bzw. Grenzbauten sind Gauben nur mit einem Mindestabstand von 1,25 m zum Nachbargebäude hin möglich.

Der First der Gaube darf den First des Hauses nicht übersteigen.

**Firstrichtung** Im WA 1 ist gemäß der Planzeichnung eine Firstrichtung festgesetzt. Der First muss parallel zur Pfeilrichtung verlaufen.

Eine Drehung des Firstes um 90° ist zulässig.

**Wandhöhe** Bautyp E + D: Wandhöhe max. 4,50 m

Bautyp E + 1: Wandhöhe max. 6,50 m

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,30 m über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt je Parzelle:

Parzelle 1: 329,20 m ü.NHN

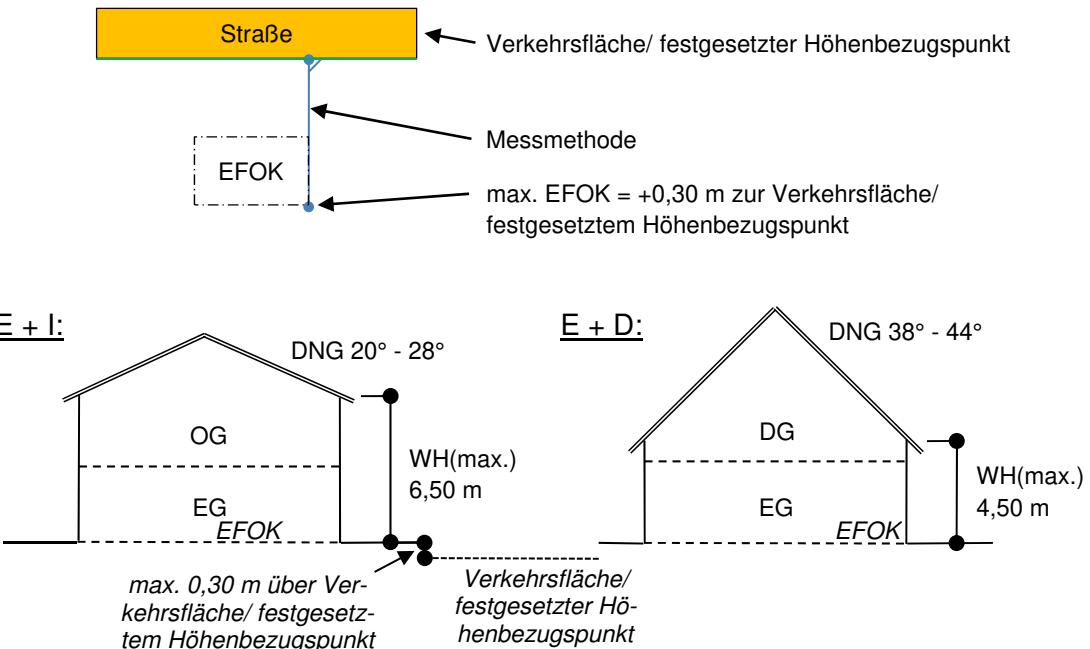
Parzelle 2: 328,93 m ü.NHN

Parzelle 3: 328,64 m ü.NHN

Parzelle 4: 329,05 m ü.NHN

Der Bezugspunkt ist jeweils der festgesetzte Höhenbezugspunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Skizze:



#### 4.5 Gestalterische Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

**Standorte** Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Dächer** Die Dachform, -neigung, -farbe und -material darf von der des Hauptgebäudes abweichen.

**Wandhöhe** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern beträgt 4,5 m.

Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene Verkehrsfläche.

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

Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der Abstandsfäche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig.

#### **4.6 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Stellplätze**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrt darf nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsfächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

#### **4.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 sind zu beachten.

Für die nachrichtlich dargestellte Parzelle 3 sind alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 auszuführen.

Mindestens ein Fenster einer jeden Wohnung ist über die lärmabgewandte Südseite zu belüften.

Im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren sind die o.g. Anforderungen und Maßnahmen gutachterlich nachzuweisen.

#### **4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich Private Verkehrsfläche – Heidweg ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“ festgesetzt.

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

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ sowie die Fläche, in der das Stromkabel verlegt wird, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der nachrichtlich dargestellten Parzellen 1, 2 und 4 belastet.

Diese erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

## **4.10 Grundstückszufahrten**

Die Lage der jeweils zulässigen Grundstückszufahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **4.11 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über Oberkante Gelände zulässig.

Sockel sind nicht zulässig. Zwischen der Oberkante Gelände und der Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

## **4.12 Geländegestaltung**

Die Urgeländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches beizubehalten.

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Geländeveränderungen zwischen den benachbarten Parzellen die Geländehöhen einander anzugeleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m Höhe über/ unter Oberkante Urge- lände zulässig.

Darüber hinaus wird auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verwiesen.

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen. Stützwände entlang von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## **4.13 Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

## **4.14 Grünordnung**

### **4.14.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil**

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht möglichst mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Es dürfen maximal 10 % der Grundstücksfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

#### **4.14.2 Private Grünfläche Ortsrandeingrünung**

Die Parzellen sind zur freien Landschaft im Westen und Norden hin in Form einer freiwachsenden Pflanzhecke aus Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (Pflanzlisten siehe Ziffer 4.14.3). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen durch Pflanzungen nicht negativ beeinträchtigt werden, Art. 47 – 50 bayerisches AGBGB sind hierfür zu beachten.

#### **4.14.3 Pflanzlisten**

Bäume für Privatgrundstücke (Empfehlung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium „Plena“</i>	Gefüllte Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume als Hochstamm

und vergleichbare Arten.

### Sträucher zur Eingrünung

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

und vergleichbare Arten.

#### 4.14.4 Sonstiges

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

#### 4.15 Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

#### 4.16 Niederschlagswasser

Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind zulässig.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall- /Müllentsorgung	<p>Die Bauparzellen 1 - 3 sind <u>nicht</u> direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Parzellen 1 - 3 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. an der nächsten, mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stelle bzw. der festgesetzten Müllsammelstelle (auch Kreuzung Heidweg/Hauptstraße) zur Entleerung bereitstellen müssen.</p> <p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Bereich frei bleibt von parkenden Autos, Schneehaufen usw..</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>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.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung / Bodenschutz	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Beim Erdaushub sollte der wertvolle Mutterboden seitlich gelagert und abschließend wieder als oberste Schicht eingebaut bzw. einer geeigneten Verwendung zugeführt werden (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).</p> <p>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut (keine Recycling-Baustoffe) zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen. Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.</p>
Bauverbotszone	Nördlich verläuft die Kreisstraße R 23. Auf die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 23 und 24 BayStrWG wird verwiesen.
Brandschutz	<p>Der Einsatz von Rauchmeldern in Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortsgang zu Ortsgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Die private Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeit-</p>

	<p>punkt des Baues zu errichten und somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p>
Denkmalschutz	<p>Innerhalb der Planungsflächen liegt das Bodendenkmal Nr. D-3-6939-0164 vor.</p> <p>Für Erdarbeiten jeglicher Art in diesem Bereich wird auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.</p> <p>Treten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Geothermie	<p>Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 324,55 m ü.NN.</p> <p>Das Planungsgebiet ist annähernd eben.</p> <p>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.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und 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.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn A3 ist mit Lärmeinwirkungen durch den Autobahnverkehr zu rechnen. Bei evtl. erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen besteht kein Rechtsanspruch auf Abhilfe durch die Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Im Norden grenzt die Kreisstraße R 23 an. Somit ist mit Emissionen aus den hier stattfindenden Verkehrsbewegungen zu rechnen.</p> <p>Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 sind zu beachten.</p> <p>Für alle Parzellen wird die Ausrichtung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite (nach Süden), der Einbau von automatischen Be- und Entlüftungsanlagen an der nördlichen Gebäudewand sowie der Einbau von Lärmschutzfenstern empfohlen.</p> <p>Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der Kreisstraße R 23 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt der Landkreis Regensburg keine Kosten.</p> <p>Die südlich und westlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li><li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Wittringung sowie</li><li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li></ul>
Niederschlagswasser (entsorgung)	<p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern. Zwischen der Unterkante der jeweiligen Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand vom 1 m eingehalten werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die geplante Versickerung über Mulden und eine belebte Oberbodenpassage erfolgen.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.</p> <p>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.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>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 zustellen.</p> <p>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.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird</p>

	<p>hingewiesen.</p>
Regionalplanung	<p>Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies KS 12 „südwestlich Friesheim“. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. B IV 2.1.2 Regionalplan Regensburg in Vorranggebieten der Gewinnung von Bodenschätzen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen ist.</p> <p>Einschränkungen, welche einen wirtschaftlichen Abbau unmöglich machen würden oder wesentlich erschweren würden, sind daher zu vermeiden. Negative Auswirkungen (Verkehr, Immissionen) auf das geplante Baugebiet, die durch ein mögliches Abbauvorhaben im VRG KS 12 entstehen könnten, sind hinzunehmen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Im Heidweg besteht ein Vakuumsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen grundsätzlich aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleiten kann. An dieses System kann angeknüpft werden.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuasten.</p>
Strom(versorgung)	<p>Im Westen besteht bis an die Grenzen des Geltungsbereiches eine oberirdische 20 kV-Freileitung mit Mast, die anschließend bis in den Heidweg unterirdisch verkabelt ist.</p> <p>Zur Umverlegung der Kabeltrasse wird den Privateigentümern dringend empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen und die Maßnahme abzustimmen.</p> <p>Die Parzelle 4 verfügt bereits über einen Stromanschluss an den Heidweg.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGGSV Verlag <a href="http://www.fgsv.de">www.fgsv.de</a></p>

verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschäfte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlege-zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenererschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li><li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li><li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</li></ul>
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehende Versorgungsleitung im Heidweg angeschlossen werden.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen werden nur durchgeführt, wenn eine entsprechende Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Zweckverband abgeschlossen wird. In der Sondervereinbarung verpflichten sich die Grundstückseigentümer alle Kosten der Erschließungsmaßnahme zu tragen. Ferner sind die Gebühren der derzeitigen Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes zu tragen.</p>
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die §§ 62-63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

	(AwSV) zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Werbeanlagen	Es wird auf die Werbeanlagensatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.