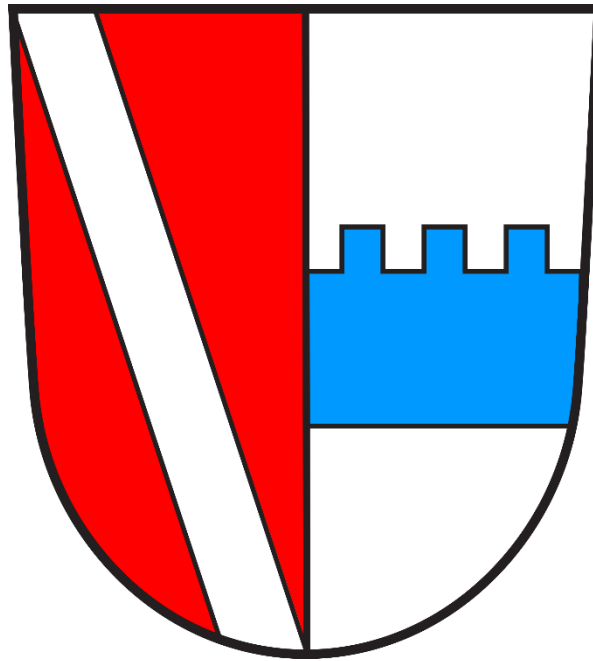


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BARBING
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet
Fußball-Leistungszentrum
Jahnschmiede“

SATZUNG

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 01.04.2025
Entwurfsfassung: _____._____._____
Satzungsfassung: _____._____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	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
4.2	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	10
4.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	11
4.4	Gestalterische Festsetzungen zu Hauptgebäuden.....	11
4.5	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)	11
4.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
4.8	Einfriedungen	12
4.9	Geländegestaltung.....	12
4.10	Versorgungsleitungen	12
4.11	Grünordnung	12
4.11.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil	12
4.11.2	Private Grünflächen.....	12
4.11.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	13
4.11.4	Pflanzlisten.....	13
4.11.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) 14	
4.11.6	Sonstiges	14
4.12	Beleuchtung.....	15
4.13	Niederschlagswasser.....	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Barbing den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Sondergebiet Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 946 (TF), 947 (TF) und 948 der Gemarkung Sarching, Gemeinde Barbing sowie 1014/13 (TF) der Gemarkung Rosenhof, Gemeinde Mintraching.

§ 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 __.__.____

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2024 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 01.04.2025 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 01.04.2025 hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____.____ 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.

Barbing, den _____

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Barbing, den _____

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. 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



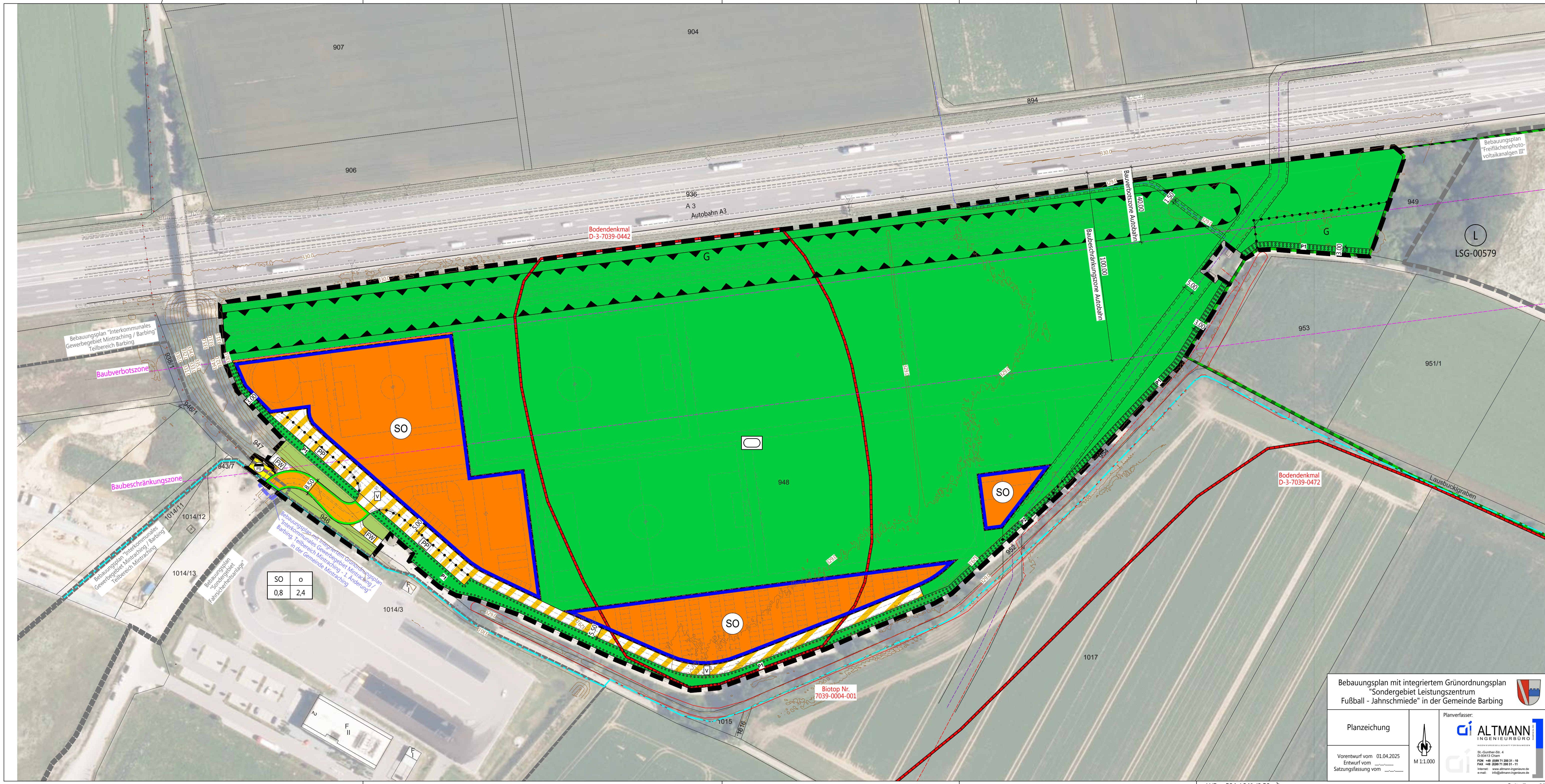
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Vorentwurfsfassung: 01.04.2025

Entwurfsfassung: ____.

Satzungsfassung: ____.

3 Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Sondergebiet Leistungszentrum
Fußball - Jahnschmiede" in der Gemeinde Barbing

Planzeichnung

Vorentwurf vom 01.04.2025
Entwurf vom
Satzungsfassung vom

M 1:1.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO

St. Günther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Seite 7 von 20

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Sondergebiet Leistungszentrum Fußball (§ 11 BauNVO)

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

O

3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	SO	o	zulässige Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	2,4	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)

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



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater verkehrsberuhigter Bereich



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Flurweg

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



7 Versorgungsanlagen

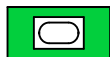


Zweckbestimmung: Pumpstation

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



9 Private, Gliedernde Grünfläche

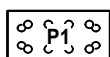


9 Private Grünfläche: Sportplatz



Verkehrsbegleitgrün

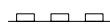




13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)





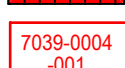



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

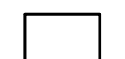
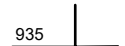



15. Sonstige Planzeichen

	15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing, Teilbereich Mintraching - 1. Änderung" in der Gemeinde Mintraching

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
	Bodendenkmal
	amtlich kartiertes Biotop
	Stromleitung unterirdisch
	Fernmeldekabel unterirdisch
	Überörtliche Versorgungsleitung Öl, unterirdisch - mit Schutzstreifen

PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	Bestandshöhenlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN
	Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Autobahn
	Gemeindegrenze

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“, Teilbereich Barbing, ortsüblich bekanntgemacht am 08.03.2019, und „Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing“, Teilbereich Mintraching, ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2020, innerhalb des Geltungsbereiches und heben diese auf.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fußball-Leistungszentrum Jahnschmiede“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Außensportflächen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und öffentliche Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4.4 Gestalterische Festsetzungen zu Hauptgebäuden

- Dächer** Es sind ausschließlich Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- oder Pultdächer zulässig.
- Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonstein oder Metall in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zu verwenden. Bitumen, Kies oder eine Dachbegrünung sind zulässig.
- Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.
- Firsthöhe** max. 16,00 m
- Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem oberen Dachabschluss (First / Attika).
- Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden und die festgesetzte Höhe bis maximal 1,50 m überschreiten.
- Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

4.5 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)

Zur Bundesautobahn A3 hin ist ein Sicht- und Blendschutz als bepflanztter Erdwall oder als Kombination Erdwall-Wand oder als begrünte Wand zulässig. Es ist eine maximale Höhe von ____ m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Weitere Details folgen im weiteren Verfahren gem. Schalltechnischer Untersuchung.

4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

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

Eine Überbauung der belasteten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

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

Die zulässige Höhe von **Ballfangeinrichtungen beträgt maximal 10,00 m**, bezogen auf das hergestellte Gelände.

4.9 Geländegestaltung

Die Urgeländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches beizubehalten. Hier-von ausgenommen sind die Bereiche zum Anschluss der privaten Verkehrsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m Höhe über/ unter Oberkante Urgelände zulässig.

4.10 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

4.11 Grünordnung

4.11.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

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

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 grundwasser-gefährdende 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 Schotterrassen 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.

4.11.2 Private Grünflächen

Sportplatz

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anlage von Außensportplätzen, Bewirtschaftungswegen, Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, Lichtmasten, Geräteschuppen und Ballfangzäunen zulässig.

Gliedernde Grünflächen

Auf den gliedernden Grünflächen sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur ober- und unterirdischen Oberflächenwasserversickerung zulässig.

Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens 2-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 15 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnitthecke) ist nicht zulässig.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.11.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

und vergleichende Arten.

Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita, cinerea purpurea	Verschiedene Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

und vergleichende Arten.

4.11.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 90.673 Wertpunkten zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch auf externen Flächen möglich. Die Ausgleichsflächen werden allen Bauflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Weitere Details folgen im weiteren Verfahren.

4.11.6 Sonstiges

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

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).

4.12 Beleuchtung

Leuchtreklamen mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Die zulässige Höhe von Flutlichtanlagen beträgt maximal 16,00 m, bezogen auf das hergestellte Gelände.

Um Beeinträchtigungen durch Flutlicht zu minimieren, muss die Beleuchtung strikt auf die Übungsplätze gerichtet sein. Streulicht ist zu vermeiden. Um Insekten zu schonen und nicht anzulocken, sind insektenfreundliche Lichtquellen (möglichst 1.800 Kelvin) zu verwenden.

4.13 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	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.
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 wird ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) empfohlen.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.</p> <p>Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.</p>
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 Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Die private Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt 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>
Bundesautobahn A3	Nördlich verläuft die Bundesautobahn A3. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 9 FStrG (Bauverbots-, Baubeschränkungszone) wird verwiesen.
Denkmalschutz	<p>Innerhalb der Planungsflächen liegt das Bodendenkmal Nr. D-3-7039-0442 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ 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	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.
Geothermie	Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
Gestaltungssatzung	Es wird auf die Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Grundwasserschutz	Es 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.
Hang- und Schichtenwasser	<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>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Diese sind zu dulden.</p>
Landschaftsschutzgebiet	Im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01) an.
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.</p> <p>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</p>

	<p>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“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuasten.
Stellplätze	<p>Es wird auf die Satzung zur Regelung von Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – Stells) der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p> <p>Für weiterführende Regelungen wird auf die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination 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 tiefwurzelnende 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 FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte 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.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen 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. <p>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.</p>
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 Innererschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - 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 Telekommunikationsdienst-

	leitungen 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.
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 Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbeanlagensatzung – WaS) 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.