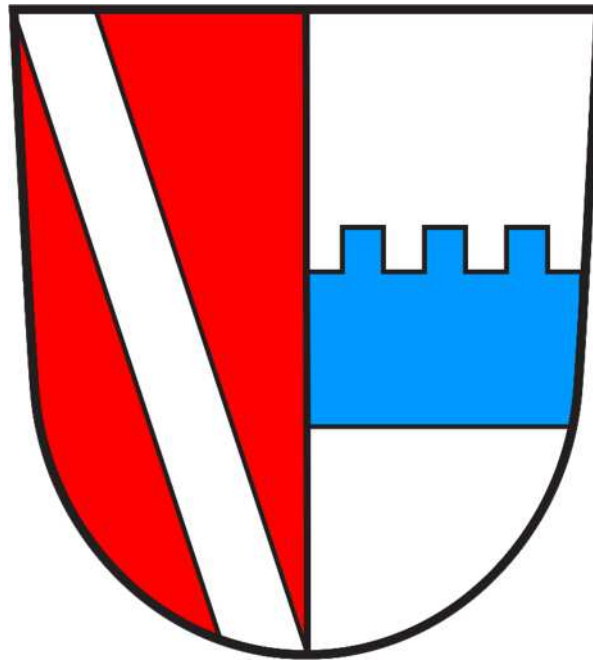


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BARBING
REGENSBURG
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet **Leistungszentrum
Fußball – Leistungszentrum Jahn-
schmiede“ in der Gemeinde Barbing****

SATZUNG

Planverfasser:



St.-Gunther-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

Vorentwurfsfassung: 01.04.2025
Entwurfsfassung: 13.04.2026
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).....	11
4.1.3	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	11
4.2	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	11
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)	12
4.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
4.8	Einfriedungen	12
4.9	Geländegestaltung.....	13
4.10	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	13
4.11	Versorgungsleitungen.....	13
4.12	Beleuchtung.....	13
4.13	Werbeanlagen	13
4.14	Niederschlagswasser.....	13
4.15	Grünordnung	13
4.15.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	13
4.15.2	Private Grünflächen.....	14
4.15.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	14
4.15.4	Pflanzlisten.....	15
4.15.5	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) 16	
4.15.6	Sonstiges	16
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	17

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 5 des Gesetzes vom ~~20.12.2023~~ **22.12.2025** (BGBl. ~~2023~~ **2025** I Nr. ~~394~~ **348**), 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 6 des Gesetzes vom ~~14.06.2024~~ **12.08.2025** (BGBl. ~~2025~~ I ~~S. Nr. 4802~~ **189**), 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 1 des Gesetzes vom ~~9. Dezember 2024~~ **23.12.2025** (GVBl. S. ~~573~~ **637**), 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), zuletzt geändert durch ~~§§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024~~ (GVBl. S. 605) und durch ~~§ 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024~~ (GVBl. S. 649) § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699), erlässt die Gemeinde Barbing den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Sondergebiet Leistungszentrum 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 (TF) 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 _____.

(Siegel)

Johann Thiel, Erster Bürgermeister

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 07.04.2025 bis 16.05.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 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 13.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer _____, Anschrift: Kirchstraße 1 in 93092 Barbing, während folgender Zeiten _____ bereitgestellt.
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
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 _____ (Siegel)
Johann Thiel, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Barbing, den _____ (Siegel)
Johann Thiel, Erster Bürgermeister

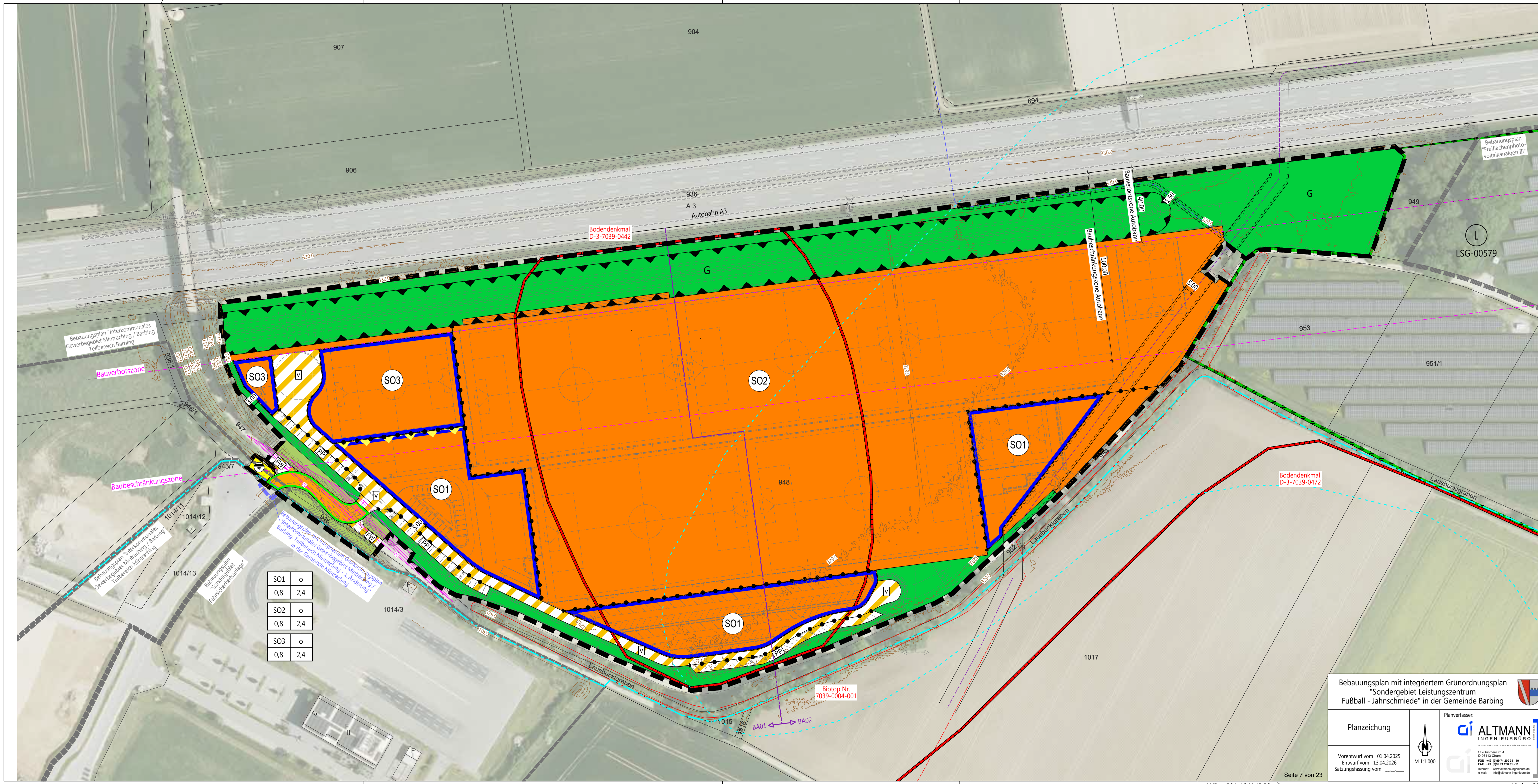
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und 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 _____ (Siegel)
Johann Thiel, Erster Bürgermeister

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende



SO1	o
0,8	2,4
SO2	o
0,8	2,4
SO3	o
0,8	2,4

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

Planzeichnung

Vorentwurf vom 01.04.2025
 Entwurf vom 13.04.2026
 Satzungsfassung vom

Planverfasser:
ALT **ALTMANN**
 INGENIEURBÜRO

St.-Guthier-Str. 4
 D-93413 Cham
 Fon: +49 (0)99 71 200 21 - 10
 Fax: +49 (0)99 71 200 21 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieur.de
 e-mail: info@altmann-ingenieur.de

M 1:1.000

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	SO1	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



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkplätze

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



Verkehrsleitgrün

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



Lärmschutzwand



Lärmpegelbereich 4





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







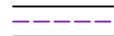


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne


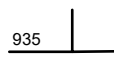





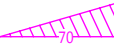

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

- 
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan
"Interkommunales Gewerbegebiet Mintraching / Barbing, Teilbereich Mintraching - 1. Änderung"
in der Gemeinde Mintraching
- 
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- 
Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
- 
Bodendenkmal
- 
amtlich kartiertes Biotop
- 
wassersensibler Bereich
- 
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 (§ 9 FStrG)
- 
Gemeindegrenze
- 
Maßlinie mit Maßzahl
- 
Bauabschnitte
- 
Sichtdreieck mit Vermaßung
- 
städtebauliches Konzept

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet **Leistungszentrum** Fußball - **Leistungszentrum** Jahnschmiede“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen ~~der des Bebauungspläne Bebauungsplanes~~ „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 „**Leistungszentrum** Fußball - **Leistungszentrum** Jahnschmiede“ nach § 11 BauNVO, ~~unterteilt in drei Teilflächen~~, festgesetzt.

Zulässig **im SO1** sind:

- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Außensportflächen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- **ein der Hauptnutzung zugeordneter Laden für Fan- und Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²,**
- Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (**betriebstechnische Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen**),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- **Erschließungsstraßen und Bewirtschaftungswege,**
- Stellplätze, Fahrradstellplätze.

Zulässig **im SO2** sind:

- **Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,**
- **Außensportflächen,**
- **Tribünen,**
- **Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (betriebstechnische Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen),**
- **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,**
- **Bewirtschaftungswege.**

Zulässig **im SO3** sind:

- **Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,**
- **Außensportflächen,**
- **Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (betriebstechnische Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen),**
- **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,**
- **Bewirtschaftungswege,**
- **Stellplätze, Fahrradstellplätze.**

Nicht zulässig **im SO1, SO2 und SO3** 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).
Die EFOK bezieht sich auf die im Rahmen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen neu hergestellte Geländeoberkante.
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 bepflanzter Erdwall ~~oder als Kombination Erdwall-Wand oder als begrünte Wand~~ zulässig. Es ist eine maximale Höhe von ~~5,5~~ 5,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Für folgende Bereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume festgesetzt:

Immissionsort	Geschoss	Fassaden	Beurteilungspegel	maßgebl. ALP	LPB
			LrT		
			dB(A)	dB	
SO 1 (West)	2	N	bis 72	75	IV

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

Gemäß Planeintrag ist eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Flurweg“ (FW) festgesetzt.

Die interne Erschließungsstraße **des Sondergebietes** wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privater ~~Verkehrsfläche~~ verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt. **Daneben sind** „Private Parkplätze“ 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~~ **der im Rahmen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen neu hergestellten Geländeoberkante** 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 ~~8,00~~ 8,50 m, bezogen auf ~~das~~ **die im Rahmen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen neu hergestellten Geländeoberkante**.

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 öf-fentlichen Verkehrsflächen im Umfeld.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m Höhe über/ unter Oberkante Urge-lände zulässig. **Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Aufschüttungen zur Errichtung des festgesetzten Lärmschutzwalls (Kap. 4.5).**

4.10 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfall- und Abwasserbe-seitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsfläche wird mit der Zweckbestimmung Pumpstation festgesetzt. Hier ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Abwasserbeseitigung zulässig.

4.11 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

4.12 Beleuchtung

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

Die zulässige Höhe von Flutlichtanlagen beträgt maximal ~~16,00~~ 18,00 m, bezogen auf das hergestellte Gelände.

Um Beeinträchtigungen durch Flutlicht zu minimieren, muss die Beleuchtung strikt auf die Übungsplätze gerichtet sein. **Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A3 ist auszu-schließen.** Streulicht ist zu vermeiden. Um Insekten zu schonen und nicht anzulocken, sind insektenfreundliche Lichtquellen (**möglichst** 1.800 Kelvin) zu verwenden.

4.13 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen an Einfriedungen und Gebäuden, Fahnen, Banner und Pylone sind zulässig.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A3 ist auszuschließen.

4.14 Niederschlagswasser

Das **auf den Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches** anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Anlagen zur Sammlung von Nieder-schlagswasser (Zisternen) sind zulässig.

4.15 Grünordnung

4.15.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

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

Zur optisch wirksamen Eingrünung der Stellplätze ist pro 8 Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden). Zuchtformen von Gehölzen werden ausgeschlossen.

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 ~~einem nachgewiesenen Abflussbeiwert < 0,25 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.

4.15.2 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 gliedernden Grünflächen sind – außerhalb des Lärmschutzwalles – mit kräuterreichem, autochthonem Saatgut zu begrünen und als Extensivwiesen mit Altgrasbereichen zu entwickeln.

Der Lärmschutzwall ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen.

~~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.

~~4.15.3 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.~~

4.15.4 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.

~~4.15.5 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.~~

4.15.6 Sonstiges

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

Die Bepflanzung und die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

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).

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> <p>Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.</p>
Ballfangzäune	Zum Schutz von Vögeln beim Überflug der Sportplätze sollten Ballfangzäune so gestaltet werden, dass sie für Vögel gut sichtbar sind, um Kollisionen zu reduzieren. Empfohlen wird z.B. das Einweben von dickeren, farblich auffälligen und unterscheidbaren Strukturen.
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>Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten.</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>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut 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>Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).“</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.</p>
Brandschutz	Der Einsatz von Rauchmeldern in Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Ge-

	<p>bäudebestand 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>
<p>Bundesautobahn A3</p>	<p>Nördlich verläuft die Bundesautobahn A3. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 9 FStrG (Bauverbots-, Baubeschränkungszone) wird verwiesen.</p> <p>Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.</p> <p>Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG für Einzelvorhaben kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt und parallel zum Bauleitplanverfahren beim Fernstraßen-Bundesamt gestellt werden. Für diesen Fall bitten wir darum, die entsprechenden Antragsunterlagen vorzugsweise digital per E-Mail an anbau@fba.bund.de zu übermitteln.</p> <p>Bezüglich der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <p>Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.</p>

	<p>Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen.</p> <p>Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.</p> <p>Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.</p>
Bundesstraße B8	Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2660 / B8 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.
Denkmalschutz	Innerhalb der Planungsflächen liegt das Bodendenkmal Nr. D-3-7039-0442 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ vor. Für Erdarbeiten jeglicher Art in diesem Bereich wird auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen. Treten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.
Einfriedungen	Sofern über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht anders geregelt, wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
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	Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände. 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.
Grünordnung	Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (Art. 47 – 50 AGBGB) wird verwiesen. Entlang der Straßen und Feldwege sind Bäume auf Lichtraumprofil aufzustellen. Bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.
Hang- und Schichtenwasser	Das Planungsgebiet ist annähernd eben. 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>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 Beurteilungspegel übersteigen teilweise den Orientierungswert der DIN 18005 und Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am Tag für ein Gewerbegebiet im westlichen SO1. Aus diesem Grunde sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Nordfassade festgesetzt.</p> <p>Der Orientierungswert der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet kann im SO2 sowie im südlichen und östlichen SO1 eingehalten werden.</p> <p>Der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag kann im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.</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>Auf die Zumutbarkeit von landwirtschaftlichen Emissionen auch an Wochenenden bzw. in den Abendstunden wird hingewiesen.</p> <p>Diese sind zu dulden.</p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-00558.01) an.</p>
Lausbuckelgraben	<p>Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite entlang des „Lausbuckelgraben“ (Gewässer 3. Ordnung) dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, Aushub) verwendet werden.</p>
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</p>

	<p>(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. 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 Kreuzungen und Zu- und Ausfahrten dauerhaft von jeglichen Hindernissen , Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten). Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Stellplätze	Es wird auf die Satzung zur Regelung von Zahl, Größe und Beschaffenheit der Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StellS) der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. 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.
Strom(versorgung)	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. 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.

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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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.

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.

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.

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 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.

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	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, <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 Telekommunikationsdienstleitungen 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.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.