

Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg

**Bewerbung um einen Bauplatz
und Vergaberichtlinien**

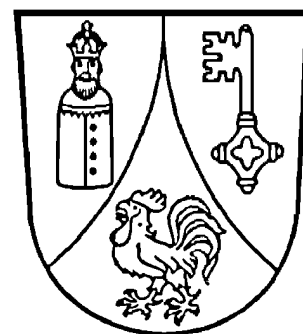
für das

Baugebiet „Eheweg Süd“ der Gemeinde Hagelstadt

Hagelstadt, 11. Juni 2021

GEMEINDE HAGELSTADT

LANDKREIS REGENSBURG



Gemeinde Hagelstadt · Bahnhofstraße 4 · 93095 Hagelstadt

Erster Bürgermeister
Thomas Scheuerer
09453 / 996099

Liebe Bauinteressenten,

die Gemeinde Hagelstadt freut sich über Ihr Interesse an einem Baugrundstück im Baugebiet „Eheweg Süd“. Sie haben nun die Möglichkeit, sich für ein Baugrundstück zu bewerben. In einem transparenten Vergabeverfahren soll sichergestellt werden, dass die Bauplätze einer zeitnahen Bebauung sowie einer Eigennutzung zugeführt werden. Dazu hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Juni 2021 Vergaberichtlinien samt Punktekatalog festgelegt.

Wie können Sie am Vergabeverfahren teilnehmen?

Übermitteln Sie den nachfolgenden Bewerbungsbogen mit den erforderlichen Nachweisen (siehe Vergaberichtlinien) per Post oder E-Mail (Bauplatz@hagelstadt.de) an die Gemeinde Hagelstadt. Die Bewerbungsfrist läuft vom **11. Juni bis zum 11. Juli 2021, 24:00 Uhr**.

Welcher Preis wird aufgerufen?

Der Preis für ein Baugrundstück (teilerschlossen) beträgt EUR 270/Quadratmeter. Separat zu entrichten sind Kosten für die Entwässerung gemäß Entwässerungssatzung (Revisionschächte und Herstellungsbeitrag über das gemeindliche Kommunalunternehmen). Zur Preisorientierung finden Sie auf der Folgeseite eine Darstellung.

Wie geht es nach der Abgabe des Bewerbungsbogens weiter?

Sie erhalten von der Gemeinde eine Eingangsbestätigung und Ihre Bewerbung wird geprüft. Sollten weitere Nachweise oder Fragen auftreten, wird Sie die Gemeinde kontaktieren. Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die Bewerbungen ausgewertet und anhand des Punktekatalogs eine Reihenfolge erstellt. Sie werden nach Abschluss des Verfahrens über das Ergebnis und das weitere Verfahren informiert.

Nähere Informationen können Sie den nachfolgenden Vergaberichtlinien entnehmen. Bei Fragen steht Ihnen die Gemeinde zur Verfügung.

Viel Erfolg!

Thomas Scheuerer
Erster Bürgermeister

Berechnung der Parzellenpreise zur Orientierung (ohne Gewähr)

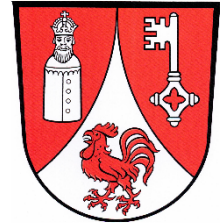
Parzellen	Fläche *)	Kaufpreis	Kanal **)	Schächte	Kaufpreis ohne Wasser	Wasser ***) ***)	Gesamt ***)
1	550 m ²	148.500,00 €	4.257,00 €	3.200,00 €	155.957,00 €	2.473,63 €	158.430,63 €
2	549 m ²	148.230,00 €	4.249,26 €	3.200,00 €	155.679,26 €	2.469,13 €	158.148,39 €
3	455 m ²	122.850,00 €	3.521,70 €	3.200,00 €	129.571,70 €	2.046,36 €	131.618,06 €
4	410 m ²	110.700,00 €	3.173,40 €	3.200,00 €	117.073,40 €	1.843,98 €	118.917,38 €
5	319 m ²	86.130,00 €	2.469,06 €	3.200,00 €	91.799,06 €	1.434,70 €	93.233,76 €
6	208 m ²	56.160,00 €	1.609,92 €	3.200,00 €	60.969,92 €	935,48 €	61.905,40 €
7	208 m ²	56.160,00 €	1.609,92 €	3.200,00 €	60.969,92 €	935,48 €	61.905,40 €
8	326 m ²	88.020,00 €	2.523,24 €	3.200,00 €	93.743,24 €	1.466,19 €	95.209,43 €
9	326 m ²	88.020,00 €	2.523,24 €	3.200,00 €	93.743,24 €	1.466,19 €	95.209,43 €
10	380 m ²	102.600,00 €	2.941,20 €	3.200,00 €	108.741,20 €	1.709,05 €	110.450,25 €
11	430 m ²	116.100,00 €	3.328,20 €	3.200,00 €	122.628,20 €	1.933,93 €	124.562,13 €
12	429 m ²	115.830,00 €	3.320,46 €	3.200,00 €	122.350,46 €	1.929,43 €	124.279,89 €
13	606 m ²	163.620,00 €	4.690,44 €	3.200,00 €	171.510,44 €	2.725,49 €	174.235,93 €
14	468 m ²	126.360,00 €	3.622,32 €	3.200,00 €	133.182,32 €	2.104,83 €	135.287,15 €
15	468 m ²	126.360,00 €	3.622,32 €	3.200,00 €	133.182,32 €	2.104,83 €	135.287,15 €
16	468 m ²	126.360,00 €	3.622,32 €	3.200,00 €	133.182,32 €	2.104,83 €	135.287,15 €
17	403 m ²	108.810,00 €	3.119,22 €	3.200,00 €	115.129,22 €	1.812,49 €	116.941,71 €
18	403 m ²	108.810,00 €	3.119,22 €	3.200,00 €	115.129,22 €	1.812,49 €	116.941,71 €
19	403 m ²	108.810,00 €	3.119,22 €	3.200,00 €	115.129,22 €	1.812,49 €	116.941,71 €
20	387 m ²	104.490,00 €	2.995,38 €	3.200,00 €	110.685,38 €	1.740,53 €	112.425,91 €
21	656 m ²	177.120,00 €	5.077,44 €	3.200,00 €	185.397,44 €	2.950,36 €	188.347,80 €
22	645 m ²	174.150,00 €	4.992,30 €	3.200,00 €	182.342,30 €	2.900,89 €	185.243,19 €
23	651 m ²	175.770,00 €	5.038,74 €	3.200,00 €	184.008,74 €	2.927,87 €	186.936,61 €
24	671 m ²	181.170,00 €	5.193,54 €	3.200,00 €	189.563,54 €	3.017,82 €	192.581,36 €
25	660 m ²	178.200,00 €	5.108,40 €	3.200,00 €	186.508,40 €	2.968,35 €	189.476,75 €
26	649 m ²	175.230,00 €	5.023,26 €	3.200,00 €	183.453,26 €	2.918,88 €	186.372,14 €
27	677 m ²	182.790,00 €	5.239,98 €	3.200,00 €	191.229,98 €	3.044,81 €	194.274,79 €
28	585 m ²	157.950,00 €	4.527,90 €	3.200,00 €	165.677,90 €	2.631,04 €	168.308,94 €
29	585 m ²	157.950,00 €	4.527,90 €	3.200,00 €	165.677,90 €	2.631,04 €	168.308,94 €
30	585 m ²	157.950,00 €	4.527,90 €	3.200,00 €	165.677,90 €	2.631,04 €	168.308,94 €
31	575 m ²	155.250,00 €	4.450,50 €	3.200,00 €	162.900,50 €	2.586,06 €	165.486,56 €
32	586 m ²	158.220,00 €	4.535,64 €	3.200,00 €	165.955,64 €	2.635,54 €	168.591,18 €
33	436 m ²	117.720,00 €	3.374,64 €	3.200,00 €	124.294,64 €	1.960,91 €	126.255,55 €
34	467 m ²	126.090,00 €	3.614,58 €	3.200,00 €	132.904,58 €	2.100,33 €	135.004,91 €
35	536 m ²	144.720,00 €	4.148,64 €	3.200,00 €	152.068,64 €	2.410,66 €	154.479,30 €
36	494 m ²	133.380,00 €	3.823,56 €	3.200,00 €	140.403,56 €	2.221,77 €	142.625,33 €

*) Die Flächenangabe beruht auf der Planung, sollte sich aufgrund der Vermessung eine abweichende Fläche ergeben, erhöhen/vermindern sich der Kaufpreis und die angegebenen Beträge entsprechend.

**) Mit dem Beitrag ist eine Geschoßfläche von 25% der jeweiligen Grundstücksfläche abgegolten. Sollte sich bei einer späteren Bebauung eine größere oder kleinere Geschoßfläche ergeben, wird der Geschoßflächenbeitrag entsprechend der aktuell gültigen Satzung nacherhoben bzw. erstattet.

***) Die Abrechnung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Regensburg-Süd. Die Berechnung und die Angabe des Betrags erfolgt nur nachrichtlich und ohne Gewähr. Der Betrag ist ohne Kosten für den Grundstücksanschluss, gegebenenfalls kommen diese Kosten noch hinzu. Pro vollen Meter Rohrgraben im Grundstück müssen Sie mit 150,00 € rechnen (Satzung in der Fassung vom 13.03.2017) Soweit zum Verkaufszeitpunkt bereits ein Bescheid des Zweckverbands vorliegt, kommt dieser Betrag zum gesamten Kaufpreis hinzu und wird in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Ansonsten erfolgt die Beitragerhebung durch den Zweckverband direkt gegenüber dem Käufer. Sofern Sie hierzu Fragen haben, können Sie sich direkt an den Zweckverband wenden. Tel.: 0 94 06 / 94 10 - 0 Mail: info@wzv-regensburg.de

Vergaberichtlinien für das Baugebiet „Eheweg Süd“ der Gemeinde Hagelstadt



Im neuen Baugebiet „Eheweg Süd“ entstehen 36 Bauparzellen. Dem steht nach Abfrage mittels unverbindlichen Interessentenbogens eine deutlich stärkere Nachfrage gegenüber. Daher sollen in einem transparenten Verfahrenssystem sichergestellt werden, dass die Bauplätze einer zeitnahen Bebauung sowie einer Eigennutzung zugeführt werden.

Kernziel der Vergaberichtlinien ist es, ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit des Grunderwerbs im Heimatort zu bieten und gleichzeitig das Miteinander sowie den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde zu stärken. Folglich finden über ein Punktesystem Faktoren wie familiäre Situation, Anzahl von Kindern, Pflege- oder Behindertengrad, Ortsansässigkeit sowie ehrenamtliches Engagement ihre Berücksichtigung.

Die rechtssichere Anwendung von Punktevergabekriterien setzt voraus, dass neben ortsgebundenen Faktoren auch soziale Faktoren erfasst und diese in Summe gleichwertig gewichtet werden. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale Kriterien und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet. Die Berücksichtigung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen kann aufgrund der Veräußerung der Bauplätze zum Verkehrswert ausgeklammert werden.

1. Vergabeverfahren

- Mit Veröffentlichung der Bauplatzvergabe (Gemeinde-Homepage, Anschlagstafel, Gemeindeblatt) erfolgt die Festsetzung einer Bewerbungsfrist. Das ausgefüllte und eigenhändig unterschriebene Bewerbungsformular und die geforderten Nachweise sind schriftlich oder per E-Mail bei der Gemeinde Hagelstadt einzureichen. Sie müssen der Gemeinde Hagelstadt bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zugehen.
- Aus den eingehenden Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt, beginnend bei der Bewerbung mit der höchsten Punktzahl. Die Punktezahl wird gemäß den unter 3. genannten Vergabekriterien ermittelt. Änderungen der zu bewertenden Tatsachengrundlagen, die nach Ende der Bewerbungsfrist eintreten, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Das Auswahlrecht bzgl. eines zu vergebenden Grundstücks steht jeweils dem Bewerber mit der höchsten Punktezahl zu. Bei Punktegleichheit entscheidet die größere Anzahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern. Im Falle einer gleichen Anzahl kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge. Es können die präferierten Grundstücke angegeben werden. Das Auswahlrecht kann einmal ausgeübt werden.
- Übersteigt die Zahl der Bewerbungen die Zahl der zu vergebenden Grundstücke, wird aus den überzähligen Bewerbungen eine Ersatzbewerberliste entsprechend den erreichten Punkten erstellt, beginnend beim Punktbesten. Erklärt ein Bewerber nach der Zuteilung eines Grundstücks den angebotenen notariellen Kaufvertrag nicht abschließen zu wollen, kommt der Bewerber der Ersatzbewerberliste mit der höchsten Punktezahl für die freigewordene Bauparzelle zum Zug.

- Ein bedingungsfreier Verkauf von Parzellen ohne Beachtung dieses Vergabeverfahrens durch die Gemeinde ist möglich, wenn im Vergabeverfahren nicht alle Bauplätze vergeben werden können.
- Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb gegen die Gemeinde Hagelstadt kann im Rahmen des Vergabeverfahrens nicht begründet werden.

2. Teilnahmeberechtigung am Vergabeverfahren

Für eine Teilnahme am Vergabeverfahren müssen nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Bewerber müssen mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sein. Es können sich nur natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts-)partner“ bezeichnet) können nur eine gemeinsame Bewerbung einreichen.
- Bei zwei Bewerbern einer gemeinsamen Bewerbung wird bei den einzelnen Fragen die Antwort des Bewerbers gewertet, die die höhere Punktzahl erzielt.
- Bewerber dürfen nicht bereits Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück im Gemeindegebiet sein.
- Bei falschen oder unvollständigen Angaben erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.

3. Punktekatalog und Vergabekriterien

Die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung des Punktesystems ist die gleichwertige Gewichtung von sozialen Kriterien und Kriterien im Bereich der Ortsansässigkeit/ Wohnsituation und ehrenamtlichem Engagement. Es können maximal 300 Punkte erreicht werden (150 Punkte Soziale Kriterien; 150 Punkte Ortsansässigkeit/Wohnsituation/ Ehrenamt)

Vergabekriterien

1. Soziale Kriterien

1.1.Familiäre Situation

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft
Paare mit gleicher Wohnanschrift. **20 Punkte**

Alleinerziehende **20 Punkte**

(maximal 20 Punkte)

1.2.Kinder

Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden nur Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die im Haushalt des Bewerbers leben.

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

Je Kind **20 Punkte**
(maximal 80 Punkte)

1.3.Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit

Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Bewerbers/in bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil d. Bewerber) ab einem Grad der Behinderung von 50% bzw. ab Pflegegrad 1, 2 oder 3 (durch Behindertenausweis nachzuweisen/ durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 **20 Punkte**
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 **30 Punkte**

Es werden nur die Bewerber bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen

(maximal 50 Punkte)

Punkteanzahl für soziale Kriterien (maximal)

150 Punkte

2. Ortsansässigkeit – Wohnsituation - Ehrenamt

2.1.Hauptwohnsitz

Bauwillige mit einem aktuellen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet sollen begünstigt werden. Es soll berücksichtigt werden, wie lange ein/e Bewerber/in bereits in der Gemeinde wohnt oder in der Vergangenheit ihren/seinen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet hatte.

- Nebenwohnsitz unterbricht immer und wird generell nicht berücksichtigt.
- Bei der Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes werden die Jahre addiert.

Ortsansässigkeit,

je vollem Jahr

als Ortsansässigkeit werden auch frühere Jahre berücksichtigt

5 Punkte

(maximal 90 Punkte)

2.2.Ehrenamtliches Engagement (seit mind. 1 Jahr)

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation

(z.B. Freiwillige Feuerwehr, Bayer. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW)

Je Tätigkeit

20 Punkte

Aktiv in einem Verein als gewähltes Mitglied in einer Vorstandschaft oder als Gruppen- bzw. Abteilungsleiter

Je Amt

20 Punkte

(max. 60 Punkte)

Punkteanzahl für Kriterien zur Ortsansässigkeit (maximal)

150 Punkte

4. Verkaufsbedingungen

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Hagelstadt:

a. Bauverpflichtung

innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsabschluss auf dem Vertragsgrundstück ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten. Der Gemeinde Hagelstadt ist die Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen;

und

b. Selbstnutzungsverpflichtung

das auf dem Vertragsgrundstück errichtete Wohnhaus innerhalb von drei Monaten ab Bezugsfertigkeit mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz zu beziehen und für einen Zeitraum von drei Jahren ab Bezug ununterbrochen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist in diesem Zeitraum ausgeschlossen;

und

c. Veräußerungsbeschränkung

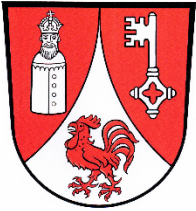
das Vertragsgrundstück ab Abschluss des Kaufvertrags bis drei Jahren nach Bezug des Hauses weder ganz noch teilweise ohne Zustimmung der Gemeinde Hagelstadt an einen Dritten zu veräußern oder die Verpflichtung zur Übereignung an Dritte in sonstiger Weise zu begründen. Einer Veräußerung steht gleich die Bestellung eines Erbbaurechts oder die Einräumung einer Stellung an einen Dritten, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen. Nicht als Veräußerung in diesem Sinne gilt die Veräußerung an einen der Käufer.

5. Schlussbestimmungen

Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

6. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Hagelstadt wurden im Gemeinderat am 10. Juni 2021 beschlossen und werden ab 11. Juni 2021 für die Grundstücksvergabe im Baugebiet "Eheweg Süd" angewendet.



Gemeinde Hagelstadt

Landkreis Regensburg

3. Antragsberechtigung / Verkaufsbedingungen

- a) Wir (Bewerber / Mitbewerber) bestätigen, dass wir NICHT Eigentümer eines bebaubaren Bauplatzes im Gemeindegebiet Hagelstadt sind: ja nein
- b) Wir (Bewerber / Mitbewerber) werden das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Kaufdatum bebauen und selbst beziehen: ja nein
- c) Wir (Bewerber / Mitbewerber) werden das Gebäude mindestens 3 Jahre ab Bezugsfertigkeit selbst bewohnen: ja nein

Hinweis der Gemeinde Hagelstadt:

Gemäß Vergaberichtlinien des Gemeinderats vom 10. Juni 2021 liegt eine Teilnahmemöglichkeit am Vergabeverfahren nur vor, wenn alle drei Angaben wahrheitsgemäß mit „ja“ beantwortet werden.

4. Grundsätzlicher Bauplatzwunsch

Es können 5 Bauplätze angegeben werden, die präferiert werden.

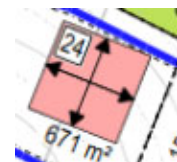
Ich/wir interessiere(n) mich/uns verbindlich für nachfolgend angegebene Bauplätze in der Reihenfolge:

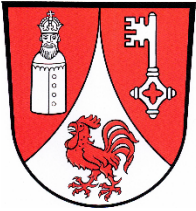
1. Nr. _____
2. Nr. _____
3. Nr. _____
4. Nr. _____
5. Nr. _____

Hinweis der Gemeinde Hagelstadt:

Es kann nicht garantiert werden, dass einer der gewünschten Bauplätze erworben werden kann. Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens und der Auswertung der Bauplatzvergaberichtlinien wird die Zuteilung bzw. die Auswahl der Bauplätze in der Reihenfolge der Punktzahl erfolgen. Sollte einer der Wunschbauplätze des Interessenten bei der entsprechenden Platzziffer bereits vergeben sein, hat der an der Reihe befindliche Interessent bis zur Schließung des Vergabeverfahrens die Möglichkeit, einen alternativen Bauplatz auszuwählen.

Hinweis zur Angabe der Bauplatz-Nummer: Die Nummer ist in der Planzeichnung zu finden (siehe Grafik, hier z.B. 24). Die Planzeichnung steht zum Download auf der Gemeindehomepage.





Gemeinde Hagelstadt

Landkreis Regensburg

5. Vergabekriterien

Bei der Auswahl unter den Bauplatzbewerbern entscheidet die Höhe der erreichten Punkte (siehe Bauplatzvergaberichtlinien).

Wenn es neben einem Hauptbewerber noch einen Mitbewerber (Ehegatte/Partner) gibt, wird derjenige bewertet, der die höhere Punktzahl erreichen kann.

5.1 Familienstand

- Alleinerziehend
- Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft
oder Paar mit gleicher Wohnanschrift
- Alleinstehend

5.2 Kinder

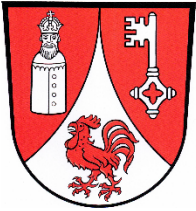
Kinder, die im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und für welche der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts-)partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld bezieht. Als Nachweis ist ein Kindergeldbescheid oder ein Kontoauszug über den Erhalt des Kindergeldbezugs abzugeben. Im Falle einer Schwangerschaft sind der Familienname sowie der geplante Geburtstermin anzugeben:

Familienname	Vorname	Geburtsdatum	Kindergeldberechtigt (ja/Nein)

5.3 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit

Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil), welche durch Behindertenausweis bzw. Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen sind.

Familienname	Vorname	Geburtsdatum	Behinderungs-/ Pflegegrad



Gemeinde Hagelstadt

Landkreis Regensburg

5.4 Hauptwohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Hagelstadt (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

5.4.1 Bewerber

Wohnhaft im Gemeindegebiet Hagelstadt seit (MM/JJJJ) _____

Früher wohnhaft in der Gemeinde Hagelstadt von (MM/JJJJ) _____ bis _____

5.4.2 Mitbewerber

Wohnhaft im Gemeindegebiet Hagelstadt seit (MM/JJJJ) _____

Früher wohnhaft in der Gemeinde Hagelstadt von (MM/JJJJ) _____ bis _____

5.5 Ehrenamt

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr, Bayer. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW)

und / oder

Aktiv in einem Verein als gewähltes Mitglied einer Vorstandschaft oder Gruppenleiter- bzw. Abteilungsleiter

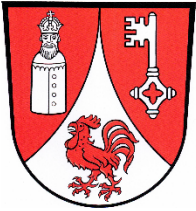
Als Nachweise ist eine kurze Bestätigung (z.B. durch Vorsitzende/n per Mail) abzugeben.

5.5.1 Bewerber

Verein / Organisation	Position in der Organisation / im Verein	Seit wann

5.5.1 Mitbewerber

Verein / Organisation	Position in der Organisation / im Verein	Seit wann



Gemeinde Hagelstadt

Landkreis Regensburg

6. Erklärungen

- Ich versichere/wir versichern die Richtigkeit der oben gemachten Angaben. Mir/uns ist bekannt, dass falsche Angaben zur Rückabwicklung des späteren Vertrages und ggf. zu Schadensersatzansprüchen führen können. Mir/uns ist bekannt, dass die Vergabekriterien keinen Rechtsanspruch auf Ankauf eines Grundstücks begründen. Mir/uns ist bekannt, dass ich meine Bewerbung bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages jederzeit zurückziehen kann.

7. Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung

- Hiermit wird zugestimmt, dass die Angaben in diesem Formular zum Zwecke der Verarbeitung der Bewerbung und zur Vergabe eines gemeindeeigenen Baugrundstückes verwendet werden (u. a. Notariat, gemeindliches Kommunalunternehmen). Eine Übermittlung an Dritte erfolgt nicht.

Ohne Zustimmung ist eine Teilnahme am Auswahlverfahren nicht möglich.

8. Unterschrift(en) aller Vertragspartner (wie unter Ziffer 2 angegeben)

(Ort, Datum, Unterschrift(en))

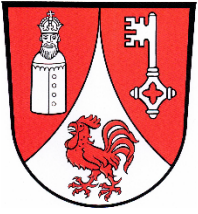
Abgabe per Mail:

Mail an bauplatz@hagelstadt.de

Abgabe per Post (siehe Rücksendeformular Folgeseite)

Zeitraum für Bewerbung: **11. Juni bis 11. Juli 2021, 24:00 Uhr**

Alle weiteren Informationen unter www.hagelstadt.de/eheweg-sued



Gemeinde Hagelstadt
Landkreis Regensburg

Rücksendung:

Gemeinde Hagelstadt
Bahnhofstraße 4
93095 Hagelstadt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: „**EHEWEG SÜD**“

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Gemeinde Hagelstadt

LANDKREIS REGENSBURG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Hagelstadt den 09. Mai 2019

i.d.F. 17. Juni 2020

Stadtplanung

schwab-quarg architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel: 0821/585528
mail: info@asqp.de

Grünplanung

R. Baldauf - Landschaftsarchitekten
Georg-Odemer Str. 2a
86356 Neusäß
Tel: 0821/452513
Mail: baldauf.landschaftsarchitekten
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

Gemeinde Hagelstadt	1
ABKÜRZUNGEN	3
PRÄAMBEL	4
B.0 Planzeichnungen	5
B. Festsetzungen	9
B.1 Art der baulichen Nutzung	9
B.2 Maß der baulichen Nutzung	9
B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
B.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer	12
B.5 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen	13
B.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage	14
B.7 Grünordnung und Artenschutz	14
B.8 Versickerung von Niederschlagwasser	16
B.9 Ver- und Entsorgungsleitungen	16
B.10 Passiver Schallschutz	17
B.11 Inkrafttreten des Bebauungsplanes	17
B.12 Hinweise	18

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
15. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
FNP	Flächennutzungsplan
BPlan	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
RH	Reihenhaus
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
AH	Attikahöhe
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
SD	Satteldach
FD	Flachdach
WD	Walmdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)
d	Tag (Verkehrskürzel)

PRÄAMBEL

Bebauungsplan

Die Gemeinde Hagelstadt erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §13b i. V. m. §13 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) i.d.Ä. vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

Bebauungsplan

„Eheweg Süd“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern schwab-quarg architekten ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 09.05.2019 in der Fassung 17.06.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 09.05.2019 in der Fassung **17.06.2020** beigelegt.

B.0 Planzeichnungen

B.0.1 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich (Ausschnitt unmaßstäblich)



FNP vom 12.06.1996



2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

M 1 : 5000

- Planung -

2. Änderung FNP vom Oktober 2002

B.0.2 Geltungsbereich (unmaßstäblich)



B.0.3 Verkleinerung Planzeichnung Entwurf (unmaßstäblich)



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Qualifizierten Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert 27. März 2020 (BGBl. IS. 587).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert am 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

2. Flächenbestandteile des Qualifizierten Bebauungsplanes

Der Qualifizierte Bebauungsplan „Eheweg Süd“ erfasst folgende Fl. Nr.:

Gesamtflächen: **Fl. Nr. 124** der Gemarkung Hagelstadt

Teilflächen: **Fl. Nr. 123 und 9/5** der Gemarkung Hagelstadt

B. Festsetzungen

B.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

B.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß **§19 Abs. 4 BauNVO** sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO),
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3 und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.2.2 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Vollgeschosse:

Für Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Hauptgebäude (II) Zulässig sind **zwei Vollgeschosse**

Höhendefinition Hauptgebäude:

Traufhöhe: TH = **max. 6,20 m**,
gemessen zwischen der OK FFB **Erdgeschoss** und der Schnittkante zwischen Außenkante Traufwand und Oberkante feste Dachhaut bei Sattel-/ Walmdächern.

Firsthöhe: FH = **max. 8,70 m**,
gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an VK Außenwand bei Sattel-/ Walmdächern.

Attikahöhe: AH = **max. 6,50m**,
gemessen von OK FFB EG bis OK **Attika** (OK Aufkantung) bei Flachdächern.

Höhenlage:

Zulässige Höhe des Erdgeschoss – Fertigfußbodens der neuen Hauptgebäude:

Bezugspunkt ist jeweils OK FFB EG.

Dieser darf maximal 15 cm über der festgelegten Referenzhöhe des jeweiligen Gebäudes liegen.

Für die jeweiligen Gebäude (DH + EH) gelten folgende Referenzhöhen:

Referenzhöhe ist die Summe aus dem höchsten Straßengeländepunkt (Asphaltrand Erschließungsstraße), am vorgegebenen Messpunkt (siehe Planzeichnung) und den folgenden Werten:

Haus 1: - 0,70 m

Haus 2: - 0,80 m

Haus 3: - 0,40 m

Haus 4: - 0,25 m

Haus 9 + 10: +0,5m

Haus 11 + 12: -0,8m

Haus 13 + 14: +1,5m
Haus 15 + 16: +1,55m
Haus 17 + 18: +1,4m
Haus 19 + 20: +1,05m

Haus 21: -1,3m
Haus 22: -1,45m
Haus 23: -1,8m
Haus 24: -2,05m
Haus 25: -2,5m
Haus 26: -2,3m

Haus 27: +1,3m
Haus 28: +0,9m
Haus 29: +0,45m
Haus 30: +0,70m
Haus 31: +0,70m

Haus 32: - 1,4m
Haus 33: - 1,3m
Haus 34: - 1,2m
Haus 35: - 1,0m

Haus 36: +0,85m

Für die RH 5-8 gelten folgende Referenzhöhen:

Haus 5: 371,25 ü. NN
Haus 6: 371,25 ü. NN
Haus 7: 372,25 ü. NN
Haus 8: 372,25 ü. NN

Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit m ü. NN anzugeben. Das natürliche Gelände ist nachzuweisen!

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es gilt die offene Bauweise.

B.3.1 Baugrenzen

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

B.3.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie an den Grundstücksgrenzen zulässig.

B.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

B.3.4 Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen **für Einzelhäuser (EH)** sind inkl. der Garagenbauten auf max. 54 m² Bruttofläche pro Grundstück beschränkt.

- Bei **Doppelhäusern (DH) und Reihenhäuser (RH)** sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO auf max. 14m² Bruttofläche pro Grundstück beschränkt.

B.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

B.4.1 Dächer

B.4.1.1 Dachform

Es sind nur folgende Dachformen (siehe Einschrieb in der Planzeichnung) für **Hauptgebäude** zulässig:

SD (Satteldach), FD (Flachdach) und Walmdach (WD nur EH/DH).

- Bei **Garagen** sind Flachdächer und flache Pultdächer bis max. 7° zulässig. Ebenso darf das Hauptdach, im Bereich der Garage, in gleicher Neigung und ohne Höhenversprung über die Garage fortgeführt werden.
- Bei **Nebengebäuden** sind alle Dachformen zulässig.

B.4.1.2 Dachüberstand

Bei allen **Haupt- und Nebengebäuden** ist an den Ortgängen (Vorderkante harte Bedachung an den Giebelseiten) und Traufen (Vorderkante harte Bedachung ohne Regenrinne) ein max. Dachüberstand von 50 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachüberstände an gemeinsamen Grenzen nicht zulässig (Nachbarrecht).

B.4.1.3 Gauben sind nur für **Hauptgebäude** bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig und nur als stehende Gauben oder Schleppgauben. Die Gauben müssen, in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen, mindestens 1 m Abstand zur Firstlinie des Hauptdaches aufweisen.

Die Breite einer Gaube darf höchstens ein Drittel der Breite des Hauptdaches haben.

B.4.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Die max. Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen der Häuser werden folgendermaßen festgeschrieben:

Bei **EH Nr. 1-4 und 13-36** sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen bis zu 0,5m zum Angleichen des Erdgeschosses (wie z.B. für Terrassen) an das natürliche Gelände zulässig.

Bei den **RH Nr. 5-8** ist auf der Seite der Erschließungsstraße ein Angleichen des Geländes höhengleich auf Straßenniveau bis zur Erschließungsstraße erlaubt.

Auf den Ostseiten sind Aufschüttungen von max. 1,3 m und Abgrabungen bis zu 0,7 m zum Angleichen des Erdgeschosses (wie z.B. für Terrassen) an das natürliche Gelände zulässig. Im Abstand von 3m zur Außenkante Außenwand ist das natürliche Gelände (vorgefundene Bestandshöhe) wiederherzustellen.

Bei den **DH 9+10** sind auf der Nord-, West und Südseite Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen bis zu 0,5m zum Angleichen des Erdgeschosses (wie z.B. für Terrassen) an das natürliche Gelände zulässig.

Auf den Ostseiten sind Aufschüttungen von max. 1,2 m und Abgrabungen bis zu 0,5 m zum Angleichen des Erdgeschosses (wie z.B. für Terrassen) an das natürliche

Gelände zulässig. Im Abstand von 3m zur Außenkante Außenwand ist das natürliche Gelände (vorgefundene Bestandshöhe) wiederherzustellen.

Für alle Häuser gilt:

Das natürliche Gelände ist an den jeweiligen Grundstücksgrenzen strikt beizubehalten. Alle Geländeänderungen sowie das vorgefundene natürliche Gelände sind zweifelsfrei im Plan durch Schnitte und/oder Angabe von Höhenkoten in Grundrissen an den Gebäudeecken und an eventuell geplanten Geländeknicken nachzuweisen.

B.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

B.4.3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten im Format bis 50/50 cm und bei Dachneigungen bis 18° patinierte, gestrichene oder eloxierte Metalldeckungen in gedeckten Farben zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

B.4.3.2 Ortsfremde Materialien wie z.B. Kunststoff oder glänzendes Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.

B.4.3.3 Holzhäuser als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen in Baumstammoptik sind unzulässig.

B.4.3.4 Bei DHH und RH gilt: aneinander gebaute Doppel- (DH) und Reihen- (RH) müssen profiligleich errichtet werden. Sie haben die gleiche Dachform, Dachneigung, TH, FH und Eindeckung aufzuweisen. Aneinandergebauete DH müssen ebenfalls die gleiche Höhenlage OK FFB aufweisen. Der Erstbauende ist maßgebend.

B.4.4 Garagen und Stellplätze

B.4.4.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze).

B.4.4.2 Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen (nach GaStellV) muss mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen betragen. Ein Carport (überdachter Stellplatz) ist in diesem 5 m Stauraum vor der Garage unzulässig. Der Stauraum vor Garagen darf nicht zur Berechnung nachweispflichtiger Stellplätze herangezogen werden.

B.4.4.3 Grenzgaragen, die auf der gemeinsamen Grenze zum Nachbargrundstück stehen, haben die gleiche Höhen (Attika/TH/Pultfirsthöhe), Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aufzuweisen. Außerdem müssen sie zusammengebaut und im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Ebenso ist die Höheneinstellung des FFB anzugleichen. Richtungweisend ist der Erstbauende.

B.5 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

B.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Einfamilienhaus (EH) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenhaushälfte (RHH) ist eine WE zulässig.

B.5.2 Für ein freistehendes Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von mind. 380 m², und eine maximale Grundstücksgröße von max. 800m² festgelegt. Für eine

Doppelhaushälfte wird eine Mindestgröße von 320m² und für Reihenhaushälften von 200m² festgelegt.

B.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage

- B.6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holz- oder Metallzäune auszuführen.
- B.6.2 Die Einfriedungshöhe darf maximal 1,20 m betragen.
- B.6.3 Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.
- B.6.4 Metallzäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.
- B.6.5 Bei der Höhenlage der Einfriedungen ist von der Geländeoberfläche der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen.
- B.6.6 Stützmauern zum Abfangen von Höhenunterschieden sind, in einem Abstand von 2m zu Grundstücksgrenzen nur im Bereich des Baufensters bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- B.6.7 Sonstige Höhenunterschiede sind in Anlehnung an das Urgelände möglichst durch Gefälle in den Belags- und Vegetationsflächen sowie bewachsenen Böschungen bis zu Neigungen von weniger als 1:2 auszugleichen.

B.7 Grünordnung und Artenschutz

- B.7.1 Die Gehölze im Umfeld der neuen Bauflächen sind zu erhalten und bei allen Maßnahmen wirksam zu schützen. Für die zu erhaltenden Vegetationsbestände ist die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Insbesondere sind die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume von jeglicher Beeinträchtigung durch Befahren, sonstiger Bodenverdichtung, Überdecken, Abgrabung und Offenlegung freizuhalten, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen. Alle oberirdischen Teile der zu erhaltenden Bäume sind ebenfalls von Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- B.7.2 Für die gemäß Planzeichnung und nach textlichen Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölzen gelten folgende Festsetzungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (= Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald – Galio-Carpinetum typicum) zu verwenden.

Pflanzliste A für Baum- und Strauchpflanzungen:

Bäume I. Wuchsklasse;

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. – III. Wuchsklasse;

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna / oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) (*giftig*)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche) (*giftig*)
- Ligustrum vulgare (Liguster) (*giftig*)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball) (*giftig*)

außerdem:

- Salix caprea (Salweide)
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

Bäume für Straßen- und Stellplatzbegrünung

Laubbäume II. - III. Wuchsklasse,
Stückzahl, Lage und Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung;
Lage veränderbar, jedoch unter Wahrung des Planungscharakters.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie Pflanzliste A, sowie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Alnus spaethii (Purpurerle)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus lavalley 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Prunus i.S. (großkronige Zierkirschen)

Bäume an Fußwegen im Grünzug und am Siedlungsrand, platzartigen Aufweitungen und in Sichtachsen:

Laubbäume I. – II. Wuchsklasse, Mindeststückzahl entsprechend Planzeichnung, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm,

Arten wie vor, sowie:

- Acer pseudoplatanus i. S. (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur i. S. (Stieleiche)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

Zusammenhängende Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:

Artenreiche heckenartige Eingrünung besonders zur Strukturierung und funktionellen Trennung unterschiedlicher Teilbereiche des Baugebietes mit möglichst gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Heistern und Sträuchern vorwiegend mit Arten der Pflanzliste A.

Mindestpflanzgrößen / Anteil:

Hochstamm	3xv. STU 12-14 cm,	5 %
Heister	2xv. 150 - 200 cm,	10 %
Sträucher	2xv. 60/100 cm	85 %
Pflanzraster	1,5 x 1,5 m,	

- B.7.3 Die in der Planzeichnung lagemäßig festgelegten Standorte für neu zu pflanzende Bäume können unter Einhaltung der festgesetzten Stückzahl in begrenztem Umfang verschoben werden, wenn dadurch das grünordnerische Gestaltungskonzept (Rhythmik und Linienführung der Baumreihen) nicht wesentlich verändert wird.

B.7.4 Bei der Gestaltung der Grünflächen im Bereich des zentralen Grünzugs ist die vorgesehene Funktion als attraktive Grünverbindung zwischen Siedlung und Landschaft für den nichtmotorisierten öffentlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehr angemessen zu berücksichtigen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen, wie etwa Wegränder sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen. Ansonsten sind bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen, z.B. im Bereich der Entwässerungsmulde. Dem Saatgut sind hierzu standortgemäße Wildstaudensamen beizumischen.

B.7.5 Begrünungs- und Pflanzgebot für private Grünflächen:

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2xv, STU 10-12) oder 10 Heister bzw. Sträucher (Heister 2xv. 150 - 200 cm, Sträucher 2xv. 60/100 cm) zu pflanzen. Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste A in einer naturnahen Anordnung und Zusammensetzung. Die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze werden hierbei angerechnet.

B.7.6 Alle Grünflächen und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.

B.7.7 Versiegelung:

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

Die Flächenversiegelung durch Bau-, Verkehrs- und Platzflächen ist auf maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu beschränken. Eine darüber hinaus gehende Versiegelungsrate ist durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen: Darstellung und Nachweis der Versiegelung bzw. der Versickerung im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

B.7.8 Artenschutz:

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz sind einzuhalten. Rodungen sind nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig.

B.8 Versickerung von Niederschlagswasser

B.8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, die das Niederschlagswasser über Stauraumkanäle und Becken (unter öffentlichen Bereichen) gedrosselt weiterleitet.

B.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B.10 Passiver Schallschutz

Zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.), welche nur durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Nord-, Ost- und/oder Südfassaden belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass eine Raumbelüftung durch eine Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) möglich ist, die aufgrund der Gebäudeabschirmung nicht von Überschreitungen des nachts geltenden Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ betroffen ist.

B.11 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hagelstadt, den
Gemeinde Hagelstadt

(S)

.....
Scheuerer
1. Bürgermeister

B.12 Hinweise

B.12.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- (2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- (3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.12.2 Eine Versickerung ist laut Baugrundgutachten nicht möglich. Auf den jeweiligen Grundstücken können Zisternen errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung).

B.12.3 Sollte es dennoch möglich sein zu versickern gilt:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

B.12.4 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht versickert werden und ist unter Beachtung der gültigen Entwässerungssatzung zu sammeln und schadlos in öffentliche Kanalisation abzuleiten.

B.12.5 Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Aufgrund der Hanglage ist bei (Stark) Regenereignissen nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen. Daher sollten bauliche Vorkehrungen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereintritte, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden. Es wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe zu legen.

B.12.6 Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächen-wassers (= 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.

- B.12.7 Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz 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 wird hingewiesen.
- B.12.8 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- B.12.9 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- B.12.10 Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.
- B.12.11 Landwirtschaftsklausel
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich hat die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- B.12.12 Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem LRA Regensburg unverzüglich anzuzeigen.
- B.12.13 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.
- B.12.14 Es ist eine Löschwassermenge von 48m³ über 2 Stunden sicher zu stellen. Der Hydranten Plan ist in Absprache mit der Brandschutzdienststelle anzufertigen und vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen. Es ist eine ausreichende Anzahl an Überflurhydranten mit den Standorten frühzeitig einzuplanen.
- B.12.15 Etwa 100 m südlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze "t16 - Ton und Lehm südwestlich Hagelstadt". Derzeit findet kein Abbau statt, dennoch dient dieses Gebiet der mittel- bis langfristigen Rohstoffsicherung.

Bei ggf. zukünftigem Bodenschatzabbau können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- B.12.16 Die Bahnstrecke Regensburg – München befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet. Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- u. Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- B.12.17 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe Ihrer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, (Fax: 0391-580213737; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.