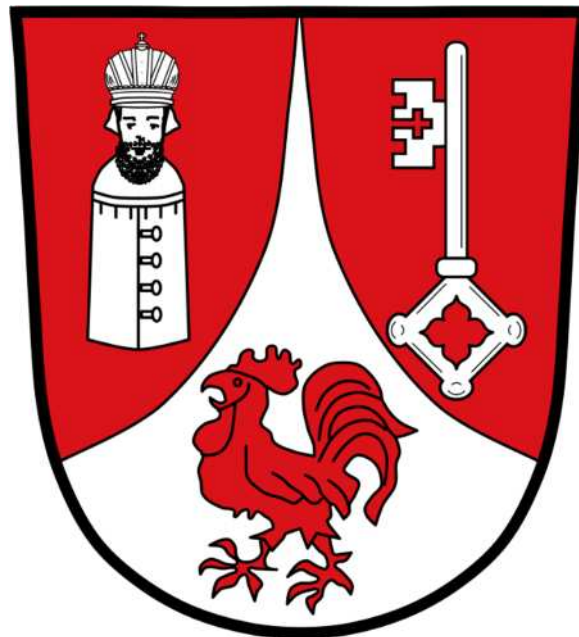


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

HAGELSTADT
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eheweg Süd, 1. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 14.07.2022
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO), Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	11
4.3.1	Baugrenzen.....	11
4.3.2	Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten	11
4.3.3	Abstandsflächen.....	11
4.3.4	Nebenanlagen.....	11
4.4	Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer.....	11
4.4.1	Dächer	11
4.4.2	Abgrabungen, Aufschüttungen	12
4.4.3	Äußere Gestaltung der Gebäude.....	12
4.4.4	Garagen und Stellplätze.....	12
4.5	Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen.....	13
4.6	Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage	13
4.7	Grünordnung und Artenschutz	13
4.7.1	Begrünungs- und Pflanzgebot für private Grünflächen:	14
4.7.2	Versiegelung:	14
4.7.3	Artenschutz:	15
4.7.4	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ...	15
4.8	Versickerung von Niederschlagwasser	15
4.9	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	15
4.10	Passiver Schallschutz.....	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	17

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Hagelstadt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Eheweg Süd, 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nr. 123/16 (TF), 123/62 (TF), 123/66, 123/68 (TF), 123/70 (TF), 123/71 (TF) und 123/72 (TF) der Gemarkung Hagelstadt sowie Nr. 1524 (TF) der Gemarkung Langenerling, Gemeinde Hagelstadt.

§ 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 Hagelstadt, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Thomas Scheuerer

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ öffentlich aus-gelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____ als Satzung beschlossen.

Hagelstadt, den _____.____

Erster Bürgermeister Thomas Scheuerer (Siegel)

5. Ausgefertigt

Hagelstadt, den _____.____

Erster Bürgermeister Thomas Scheuerer (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hagelstadt, den _____.____

Erster Bürgermeister Thomas Scheuerer (Siegel)

2 Übersichtslageplan




3 Planzeichnung und Legende



1a Einzelhäuser


WA	II
0,4	
△ O	SD, FD, WD

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 "Eheweg Süd, 1. Änderung"
 in der Gemeinde Hagelstadt



Planzeichnung

Entwurf vom 14.07.2022
 Satzungsfassung vom _____



M 1:1.000

Planverfasser:



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 4
 D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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

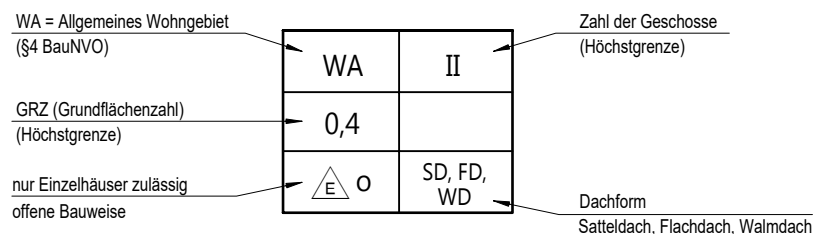


1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise

 3.5 Baugrenze



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



6.1 Straßenverkehrsflächen


383,18

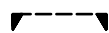
geplante Straßenhöhe (+/- 10cm) hier: 383.18m ü NN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



6.4b Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Müllsammelstelle

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



Verkehrsbegleitgrün

15. Sonstige Planzeichen



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



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

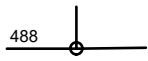



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans




Firstrichtung wahlweise

PLANLICHE HINWEISE

 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

 Bauverbotszone 15m zur Kreisstraße

 Vorschlag Gebäude

GA Vorschlag Garage

4 Textliche Festsetzungen

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

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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

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.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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 Gebäude gelten folgende Referenzhöhen: Referenzhöhe ist die Summe aus dem höchsten Straßengeländepunkt (Asphaltrand Erschließungsstraße), am vorgegebenen Messpunkt der geplanten Straßenhöhe (siehe Planzeichnung) und dem folgenden Wert:

Haus 37: +0,80m

Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO), Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es gilt die offene Bauweise.

4.3.1 Baugrenzen

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

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

4.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

4.3.4 Nebenanlagen

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

4.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

4.4.1 Dächer

4.4.1.1 Dachform

Es sind nur folgende Dachformen für **Hauptgebäude** zulässig:

SD (Satteldach), FD (Flachdach) und WD (Walmdach).

Bei **Garagen** sind Flachdächer, flache Pultdächer bis max. 7° sowie Satteldächer bis max. 30° 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.

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Aufständungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.

4.4.1.2 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).

4.4.1.3 Gauben

sind nur für **Hauptgebäude** bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig und nur als stehende Gauben oder Schleppegauben. 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.

4.4.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

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

Bei **EH Nr. 37** sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen bis zu 0,5 m zum An gleichen des Erdgeschosses (wie z.B. für Terrassen) an das natürliche Gelände zulässig.

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.

4.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

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.

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

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

4.4.4 Garagen und Stellplätze

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).

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.

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.

4.5 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Einfamilienhaus (EH) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig.

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

4.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holz- oder Metallzäune auszuführen.

Die Einfriedungshöhe darf maximal 1,20 m betragen.

Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.

Metallzäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.

Bei der Höhenlage der Einfriedungen ist von der Geländeoberfläche der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen.

Stützmauern zum Abfangen von Höhenunterschieden sind, in einem Abstand von 2 m zu Grundstücksgrenzen nur im Bereich des Baufensters bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Zufahrt sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 0,50 m sowie, abweichend zu Ziff. 4.4.2, Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig.

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.

4.7 Grünordnung und Artenschutz

Die Gehölze im Umfeld der neuen Baufläche 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.

Für die gemäß textlicher Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze 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)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Bäume II. – III. Wuchsklasse:

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

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 lavalleyi 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Prunus i.S. (großkronige Zierkirschen)

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,	

4.7.1 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.

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.

4.7.2 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.

4.7.3 Artenschutz:

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

4.7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft kann der naturschutzfachliche Ausgleich auf Flächen der Gemeinde Hagelstadt erbracht werden.

Die Ausgleichsfläche wird der Parzelle 37 gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann vom Ökokonto der Gemeinde Hagelstadt auf folgender Teilfläche erbracht werden:

- Flurstück Nr. 1524 der Gemarkung Langenerling,

Gemeinde Hagelstadt, auf insgesamt 204,69 m².

Die Fläche erstreckt sich entlang des Langenerlinger Bachs.

Die Gemeinde hat auf der Fläche bereits ein Pflege- und Entwicklungskonzept entwickelt, mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg abgestimmt und die Maßnahmen durchgeführt.

4.8 Versickerung von Niederschlagswasser

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

4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4.10 Passiver Schallschutz

Zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind 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, 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.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die Bauparzelle 37 sowie die an der Stichstraße (Keltenschanze) anliegenden Parzellen 32- 26 können nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich an einer Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge befinden.</p> <p>Die Anwohner dieser Parzellen werden darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter am Tag der Abholung an der dafür festgesetzten Müllsammelstelle (an der Kreuzung Keltenschanze – Eheweg) bereitzustellen.</p> <p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Bereich zum frei bleibt von parkenden Autos, Anhängern usw.. Außerdem darf es keinerlei Beeinträchtigung der Anfahrbarkeit durch die Witterung (Eis, Schnee, Regen usw.) geben.</p>
Altlasten	<p>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. 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>
Bodenschutz	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.</p> <p>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).</p>
Brandschutz	<p>Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³ 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.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p>

	<p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>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.</p>
Erschließung	<p>Die Straßen sowie die -anschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 auszubauen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>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.</p>
Grünordnung	<p>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. 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. Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Innerhalb des Baugebietes liegt kein Grundwasser an. Das Änderungsgebiet ist von Südwesten nach Nordosten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. 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. 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</p>

	<p>Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Landwirtschaft:</u> 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.</p> <p><u>Rohstoffabbau:</u> Südlich der Kreisstraße R 10 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.</p> <p><u>Bahnanlage:</u> Die Bahnstrecke Regensburg – München befindet sich in ca. 200 m östliche Richtung 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.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Eine Versickerung ist laut Baugrundgutachten nicht möglich. Auf den jeweiligen Grundstücken können Zisternen errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung). 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. 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. Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.</p>

	<p>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 Wasser- einbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden. Es wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe zu legen.</p> <p>Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasser- haushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet wer- den.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regen- wasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bay- ern.de, wird hingewiesen.</p>
Regenerative Energien	<p>Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen. Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.</p>
Schmutzwasser (entsorgung)	<p>Das Planungsgebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hagelstadt zugeführt.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauer- haft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Strom(versor- gung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versor- gungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebie- tes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinie- ren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen fest- gelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m bei- derseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhal- ten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaß- nahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbei- ten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzun- gen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit eben- falls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hin- sichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsor- gungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Stra- ßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p>

	<p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Im Änderungsbereich 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.
Trinkwasser (versorgung)	Die Baufläche kann an die Versorgungsleitungen der Gemeinde angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die 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.