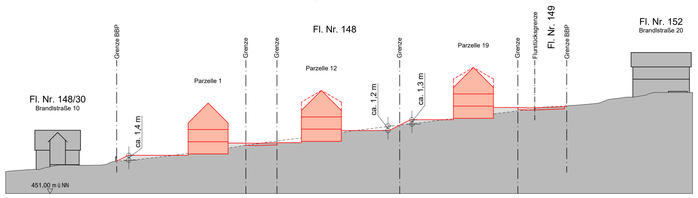
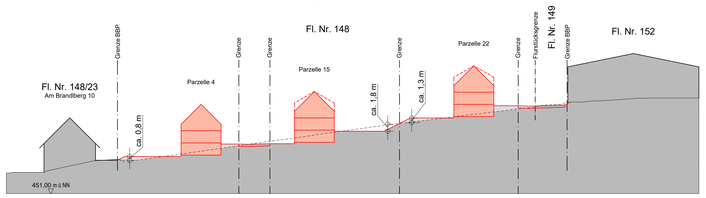
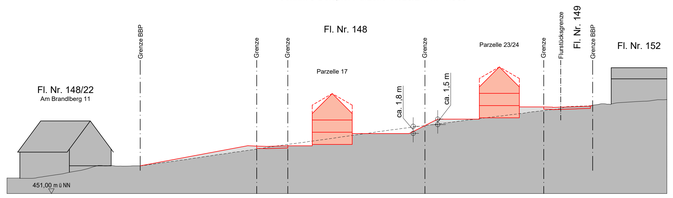
Schnitt 1 Beispiel Parzelle 1/12/19, M=1:500



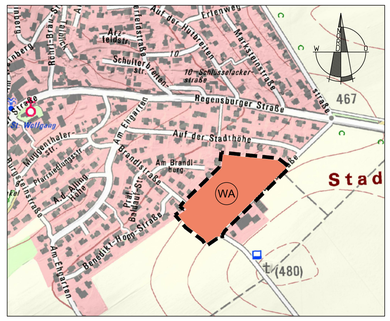
Schnitt 2 Beispiel Parzelle 4/15/22, M=1:500



Schnitt 3 Beispiel Parzelle 17/23/24, M=1:500



ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000
Bebauungsplan "Seefeldstraße"



Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Seefeldstraße"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

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

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

III	Zahl der Vollgeschosse zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt
E	Erdgeschoss
U+E	Untergeschoss + Erdgeschoss (zulässig auch E)
E+D	Erdgeschoss + Dachgeschoss (zulässig auch E)
U+E+D	Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss (zulässig auch E und E+D)
U+E+I	Untergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss (zulässig auch E und E+I)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Mehrzweckstreifen
Parken- / Grünstreifen
FB 5,0/5,5 MZS 2,0 P/G 3,0 — FB = Fahrbahn mit Breitenangabe, MZS = Mehrzweckstreifen mit Breitenangabe P/G = Parken / Grün mit Breitenangabe
⌖ 468,5 — gepl. Straßenhöhe (±10cm) hier als Beispiel 468,5 m ü NN

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation
Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung

6. Festsetzungen zur Grünordnung für öffentliche und private Grünflächen

Vorhandener Baumbestand, zu erhalten Schutz gemäß RAST 04 und DIN 18920
Vorhandener Baumbestand, zu entfernen
Öffentliche Grünfläche
Geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich, I. Wuchsordnung vorgeschlagener Standort, (Arten siehe Textl. Festsetzungen)
Geplante Baumpflanzung auf privaten Grundstücken, straßenraumwirksam, vorgeschlagener Standort (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB — Flächen mit unterirdischem Rückhaltebecken, Symboldarstellung genau Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung

8. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt der Aufstellung die Flurstück-Nummern 148 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 149, 153/2, 208 und 208/1, jeweils Gemarkung Ellsbrunn.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
3. Grundflächenzahl (GRZ)
5. Bauweise
o offene Bauweise
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
4. Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Bautyp
E Erdgeschoss
E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
U+E+D Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss
U+E+I Untergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss

Firstrichtung, zwingend

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer
Grundstücksgrenzen vorhanden
Grundstücksgrenzen vorhanden werden aufgelassen
Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
1 — Parzellennummer
F=540 — Parzellengröße
1 △ _ △ 1 — Schnittverlauf für Beispiele
best. Gebäude
mögliche Gebäudestellung
422 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN
i=9,5, i=14 % — ungefähre Straßenlängsneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 BauNVO zulässigen Betriebe die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
- die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach	20 - 30°
Unter-, Erdgeschoss (U + E)	Satteldach, Walmdach	20 - 30°
Erd- und Dachgeschoss (E + D)	Satteldach, Walmdach	30 - 42°
Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U + E + D)	Satteldach, Walmdach	30 - 42°
Unter-, Erd- und 1 Obergeschoss (U + E + I)	Satteldach, Walmdach, asymmetrisches Satteldach, versetztes Pultdach, Pultdach	20 - 30° 25 - 35° / 45 - 55° 15 - 25° 5 - 15°

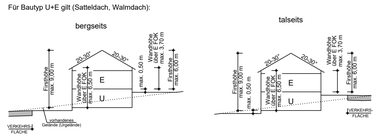
Gebäudestellung:
Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse im Seitenverhältnis 5:4 zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.

Wohneinheiten:
Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):
Im Teilgebiet I sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.
Im Teilgebiet II sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

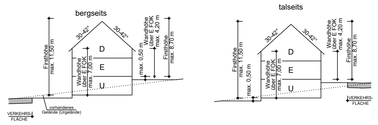
Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

Für Bautyp U+E gilt (Satteldach, Walmdach):



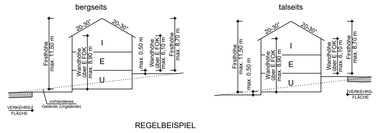
REGELBEISPIEL

Für Bautyp U+E+D gilt (Satteldach):



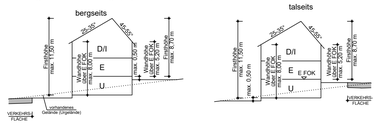
REGELBEISPIEL

Für Bautyp U+E+I gilt (Satteldach):



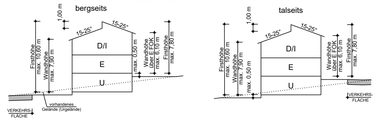
REGELBEISPIEL

Für Bautyp U+E+D bzw. U+E+I gilt (asymmetrisches Satteldach):



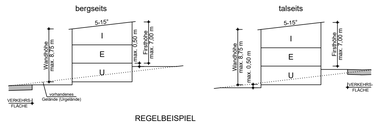
REGELBEISPIEL

Für Bautyp U+E+D bzw. U+E+I gilt (versetztes Pultdach):



REGELBEISPIEL

Für Bautyp U+E+I gilt (Pultdach):



REGELBEISPIEL

Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):

Definition der Bezugspunkte
Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante),
Höhe U FOK (Untergeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):

Schematischer Grundriss

① Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
② Höhe E FOK bzw. U FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) max. 0,30 m über oder unter Punkt ①

Hinweis:
In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Ebenso ist sowohl die Rohfußbodenhöhe, als auch die Fertigfußbodenhöhe darstellen und zu bemassen.

Wandhöhe:
Wandhöhe über E FOK bzw. U FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:
max. Höhe der Oberkante des Dachfirstes über E FOK bzw. U FOK.

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Geländegleiche Terrassen und verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung mit Ausnahme von Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen (mit Ausnahme der straßenseitigen Baugrenzen) zulässig.

Balkone und sonstige Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend zur BayBO sind bei Garagen und Carports Wandhöhen bis 3,50 m zulässig.
Für Garagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 5°) als Pult- oder Satteldach zulässig.
Bei Grenzbebauung darf die Dachentwässerung (Traufe) nicht auf der Grenze erfolgen

Als Dachdeckung sind beschichtete Metalldächer und Bekleidungen, Kunststoff, Kies und Begrünung zulässig. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Dachterassen sind zugelassen, die Grenzabstände gem. BayBO sind einzuhalten.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

2.4 Abstandsflächen

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit.
Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt zur Festlegung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt die bei Gebäuden und Garagen / Carports jeweiligen E FOK bzw. U FOK.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
Zulässig ab 38° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche.
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen.
Bei Pultdächer sind auch beschichtete Metalldächer und Bekleidungen zulässig.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig.
Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 10 m² zulässig.

Dachüberstände:
Traufüberstand max. 50 cm
Ortgangüberstand max. 30 cm
(bei Balkon bis max. 0,20 m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Außenwandbekleidungen:
Zulässig als Putz, Holzverschalung oder Hochdruck-Schichtpresstoffplatten (HPL) mit gedeckten Farben.
Grelle oder glänzende Farben und Beschichtungen sind unzulässig.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind unzulässig. Das fertige Gelände ist zwischen Höhe EFOK bzw. UFOK und max. 50 cm darunter am Gebäude allseits anzuschließen. Diese Anschlusshöhe hat Vorrang vor der zulässigen Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe.
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m.
Stützmauern sind bis 1,50 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen im Abstand von 2,00 m zulässig. Hier ist das Gelände zum Urgelände hin anzugleichen.
Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten. Hier sind Stützmauern zwischen Garage und Straße auch an der Grundstücksgrenze zulässig.
Stützmauern mit Absturzhöhen ab 0,50 m sind mit Absturzsicherungen zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
Die Oberkante der Einfriedungen dürfen über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante sowie über fertigem Gelände höchstens 1,50 m betragen.
Zulässig sind auch Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.
Sockel sind unzulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.
Geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.
Die Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

3.5 Private Stellplätze

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing zum Zeitpunkt der Antragstellung der Bauvorhaben.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da der bestehende Niederschlagswasserkanal sowie das Regenrückhaltebecken nur eine hydraulisch begrenzte Aufnahmekapazität besitzt, ist zur Verbesserung der Niederschlagswassersituation jeder Bauherr verpflichtet, auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosseltem Abfluss in die Niederschlagswasserkanalisation abzugeben.

Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstücken Regenrückhaltezisternen zu errichten. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m3 je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m2 muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m3 pro angefangener 100 m2 versiegelter Fläche vergrößert werden.

Ein Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorzusehen. Das exakte Stauraumvolumen ist durch Einzelberechnung der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen zu ermitteln.

Für die Entwässerung von tieferliegenden Bereichen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB). Die Bodeneingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 m2 mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

4. Grünordnung

4.1 Öffentliche Grünflächen
a. Die Anlage von Fußwegen ist innerhalb der Grünflächen zulässig.
b. Im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume in I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Mindestpflanzgröße der Bäume ist Hochstamm, 3xv (verschult), mB (mit Ballen), e.w. (extra weiter Stand) Stammumfang 18 - 20 cm. Auf die unter Pkt. 4.3 aufgeführte Pflanzliste wird hingewiesen.
c. Die Pflanzfläche pro Baum ist in einer Größe von mind. 12 m² herzustellen.
d. In öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von Sträuchern ohne Flächenbegrenzung zulässig.
Es wird hinsichtlich der Artenauswahl auf die Pflanzliste unter Pkt. 4.3 (Sträucher) hingewiesen. Die Mindestpflanzqualität ist: Str., mB, 2xv, 60-100
e. Für Pflanzungen ist nach der Fertigstellungspflege eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

4.2 Private Grundstücksflächen
a. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Feuerwehrzufahrten und Terrassen zulässig.
b. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten.
Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen auf Privatgrund beträgt H (Hochstamm), 3 x v (verschult), STU (Stammumfang) 14 - 16 cm. Bei Obstbäumen beträgt die Mindestpflanzqualität: H (Hochstamm), 3 x v (verschult), STU (Stammumfang) 12 - 14 cm. Auf die unter Pkt. 4.3 aufgeführten Pflanzlisten wird hingewiesen.
c. Der Eintrag von zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung stellt Pflanzungen von Bäumen oder Obstbäumen dar, die aufgrund der gestalterischen „Straßenraumwirksamkeit" in den eingetragenen Bereichen erforderlich sind. Weitere abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße nötige Bäume auf Privatgrund sind in den übrigen Grundstücksflächen zu pflanzen.
d. Als Hinterpflanzung von Einfriedungen gemäß Pkt. 3.5 sind geschnittene Hecken oder freiwachsende Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzqualität für Hecken beträgt He (Heckenpflanzen), 2xv (verschult), gesch., Mindestpflanzhöhe 100 - 125. Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt Str., mB, 2xv, 60-100. Arten siehe Pflanzliste unter Pkt. 4.3. Koniferenhecken sind unzulässig.
e. Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Wohnnutzung herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis der Arten zu erfolgen. Auf die Pflanzliste unter Pkt. 4.3 wird hingewiesen.

4.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen (h= heimische Gehölze ;#= Pflanzen die den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoGV) unterliegen

Empfohlene Arten/ Auswahlliste:

Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia tomentosa - Silber-Linde

Bäume II. Wuchsordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
Aesculus x carnea 'Briotii'- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche# (h)
Liquidambar styraciflua- Amberbaum
Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
Pyrus calleriana 'Chanticleer'- Stadt- Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
Sorbus intermedia 'Brouwers'- Schwed. Mehlbeere
Zieräpfel und Zierkirschen
Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

Bäume III. Wuchsordnung
Amelanchier laevis (Hochstamm (H))- Felsenbirne
Cercis siliquastrum- Judasbaum
Cornus mas (H)- Kornelkirsche
Crataegus monogyna (H)- Eingriffel. Weißdorn
Crataegus laevigata- Echter Roß- Dorn
Koelreuteria paniculata- Blasenesche
Magnolia soulangiana- Tulpen- Magnolie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'- Chin. Wildbirne

Geschnittene Hecken hinter Zäune
Carpius betulus- Hainbuche
Fagus sylvatica- Buche
Cornus mas- Kornelkirsche

Artenauswahliste Strauch-/ Gehölzpflanzung:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Salix caprea - Sal- Weide
Salix viminalis - Korb- Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*
Sowie Ziersträucher wie Flieder, Schneeball, Kornelkirsche.

Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Rosa canina - Hunds-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Salix purpurea - Purpur- Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

4.4 Auf privaten Grundstücksflächen sind Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Kies, Schotter usw.) mit einer maximalen Gesamtfläche von insgesamt 5m² pro Grundstück zulässig.
Ausnahme: Traufstreifen aus Kies oder Schotter bis 0,5m Breite an Gebäuden.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser
Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich:
o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
o Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. 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.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse können den geotechnischen Bericht (s. Punkt 8) entnommen werden. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

2. Schmutzwasser
Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1988) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie
Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.
Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
Bei Einsatz von Luftwärmepumpen sind die einschlägigen Emissionswerte einzuhalten. Der Mindestabstand von Außengeräten zur Grundstücksgrenze bzw. nächstem Immissionsort auf dem Nachbargrundstück hat gem. den geltenden Bestimmungen zu erfolgen.

5. Brandschutz
Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0 m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.
Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

6. Landwirtschaft
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen entsprechend Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

8. Baugrundverhältnisse
Für allgemeine Aussagen zum Baugrund wurde der geotechnische Bericht durch das IFB