

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Gemeinde Köfering
Landkreis Regensburg

„Am Schlossweg“
VORENTWURF

SATZUNGSTEXT
vom 06.05.2019

Bebauungsplan der Gemeinde Köfering

„Am Schlossweg“

Die Gemeinde Köfering erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 und des Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für das Plangebiet zwischen B15 und Schulstraße, westlich bestehender Wohnbebauung bzw. der öffentlichen Grünanlage gem. Planzeichnung vom 07.08.2017 (Aufstellungsbeschluss) in der Fassung vom 06.05.2019 wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 07.08.2017 in der Fassung vom 06.05.2019 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.08.2017 in der Fassung vom 06.05.2019 dargestellt. Er umfasst Fl.Nr. 135 (Teilfläche), Gemarkung Köfering und FL.Nr. 140/2 (Teilfläche), Gemarkung Köfering.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
 1. allgemeine Wohngebiete
 2. Verkehrsflächen
 3. Öffentliche Grünflächen
 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6) sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

§ 4 Bauweise

- (1) WA 1 und 2: Es wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- (2) WA 3 – WA 6: Es wird die offene Bebauung gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Für WA 3 ist Einzelhausbebauung sowie Doppelhausbebauung zulässig. Für WA 4, 5 und 6 ist ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig.

§ 5 Soziale Wohnraumförderung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nur Wohngebäude bzw. Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und die in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächenzahlen gemäß § 20 Abs. 3 – 4 BauNVO werden jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. (4) BauNVO bis zu einer Gesamt- Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2-5 wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. (4) BauNVO bis zu einer Gesamt- Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen.
- (4) Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Die Regelung gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden, Garagen und Stellplätzen.
- Treppen- Fluchttreppen- und Rampenanlagen sowie Wegeflächen und Flächen für die Feuerwehr.
- Terrassen gemäß § 8 Abs. 2.
- Vordächer gem. § 8 Abs. 3.
- Fahrradabstellplätze.
- Teile der Lärmschutzeinrichtung (WA 1 / WA 2)
- Sonstige Nebenanlagen bis maximal insgesamt 15 m² je Parzelle (z.B. Geräteschuppen)

§ 8 Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die Bauräume werden durch die Baugrenzen und Baulinien gem. Planzeichnung definiert.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, sowie Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 dürfen Vordächer in Zugangsbereichen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.
- (4) Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig

§ 9 Abstandsflächen

- (1) Durch die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien und durch die maximal festgesetzten Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig, jedoch ist als Mindestmaß 0,5 H einzuhalten.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ausreichender Brandschutz sind bei Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nachzuweisen.

Zu den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flurnummer 135/3, 140/2 und Flurnummer 127/12, Gemarkung Köfering gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

- (2) Die Abstandsflächen werden abweichend zur BayBO im Plangebiet auf Basis des herzustellenden Geländes ermittelt.
- (3) Für Nebenanlagen ist Grenzbebauung zulässig.

§ 10 Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

(1) Höheneinordnung des herzustellenden Geländes:

- Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes für Verkehrsflächen sind durch Eintrag in der Planzeichnung (in m ü. NN) dargestellt. Eine Abweichung des herzustellenden Geländes für Verkehrsflächen ist nach oben oder unten bis maximal 50 cm zulässig.
- Die Höhenkote des herzustellenden Geländes in den privaten Grundstücksflächen darf maximal 50 cm unterhalb der festgesetzten Höhenkote des Erdgeschosses (EFOK – Erdgeschossfußbodenoberkante) der Hauptgebäude (siehe § 10 (2)) liegen.
- Übergänge zu Nachbargrundstücken sind auf den privaten Grundstücksflächen anzupassen.
- Private Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden sind mindestens auf Höhe der Verkehrsflächen aufzufüllen.

(2) Höheneinordnung der Gebäude:

- Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) der geplanten Hauptgebäude ist höhengleich bzw. bis maximal 50 cm oberhalb der Höhenkote der der Grundstücksfläche nächstliegenden Seite der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Bezugspunkt ist dabei die Mitte des Grundstücks an der o.g. Verkehrsfläche.
- Für die Fußbodenoberkanten von Garagen/ Carports/ Stellplätzen sind Abweichungen zur Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) des zugehörigen Hauptgebäudes von maximal 30 cm nach oben und unten zulässig.

(3) Höhen der Gebäude:

Es ist eine maximale Wandhöhe gem. Angaben in den Regelschnitten (s. Planzeichnung) zulässig.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen dürfen überschritten werden durch:

- technische Dachaufbauten mit maximal 1,0 m Höhe. Diese sind von der Dachaußenkante um das Maß ihrer Höhe in die Dachfläche einzurücken.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenwände

- Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.

(2) Gebäudestellung

Als Grundrissform sind nur rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.

(3) Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist bindend. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

(4) Dächer Hauptgebäude

- Die Dachformen und Neigungen sind gem. den Festsetzungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) auszuführen.
- WA 1 und WA 2: Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 15° zulässig (Variante PD). Weiterhin sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis maximal 25° zulässig (Variante SD). Die Baugebiete sind jeweils einheitlich mit einem der genannten Bautypen (Variante PD, Variante SD) auszuführen.
- WA 3 - WA 6: Es sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 38- 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind zusätzlich begrünte Flachdächer (Neigung maximal 5°) zulässig.
- Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betondachsteine.
WA 1 und WA 2: Zusätzlich zugelassen sind Bedeckungen aus metallischen Materialien in Farbe grau, dunkelgrau.
WA 1 und WA 2: Zusätzlich sind begrünte Pultdächer (Variante PD) mit extensiver bis mäßig intensiver Begrünung (Sedum- Gras- Kraut- Begrünung, Substratschichtaufbau mindestens 10 cm) zulässig.
- Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe darf maximal 0,3 m betragen.
- Bei Aneinanderbauen von Hauptgebäuden hat sich der Nachbauende an die Dachform des Erstbauenden anzupassen (Anpassungsgebot).

(5) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

- WA 3 – WA 6: Dachgauben sind als stehende Gauben oder SchlepPGAuben zulässig.
- WA 3 – WA 6: Je Dachseite eines Gebäudes sind maximal 2 Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 1,20 m und einer maximalen Länge von 1,80 m zulässig.
- WA 3 – WA 6: Dachgauben und Dachflächenfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

- WA 3 – WA 6: Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauter Dachfenster und Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 - WA 1 – WA 2 bei Dachform Satteldach: Je Dachseite eines Gebäudes ist maximal 1 Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 1,20 m und einer maximalen Länge von 1,80 m zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.
- (6) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:
- Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude, parallel zur Dachfläche zulässig. Sie sind um mindestens 50 cm von den Dachkanten einzurücken.
 - Diese Anlagen sind auf den jeweils obersten Dachflächen der Gebäude zulässig.

§ 12 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- (1) Für jede Wohneinheit sind auf privaten Grundstücksflächen mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- (2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Garagen (Konstruktion offen (=Carport) oder geschlossen) oder als oberirdische Stellplätze nachzuweisen.
- (3) Garagen/Carports und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Begrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- (4) Anstelle von Garagen (geschlossene Garage) sind auch Carports (vorne und seitlich offene Garagen) zulässig.
- (5) Vor Garagen und Carports mit (seitlich) geschlossener Konstruktion ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

WA 1 und 2: Ausnahmsweise kann bei beidseits seitlich offenen Carportkonstruktionen oder Garagen mit funkgesteuerten Toren der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin verringert werden. Der Mindestabstand beträgt dabei 1,0 m.

Die seitlich offene Konstruktion sowie die Steuerung der Tore sind dauerhaft zu erhalten.

- (6) Garagen sind maximal eingeschossig mit einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von Fußbodenoberkante der Garage bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.
- (7) Die Dächer der Garagen sind an der Dachform und Neigung der Hauptgebäude zu orientieren. Zusätzlich sind dauerhaft begrünte Flachdächer (Dachneigung maximal 5°, extensiv bis mäßig intensive Begrünung als Sedum- Gras- Kraut-Begrünung, Substratschichtaufbau mindestens 10 cm) zulässig.
- (8) Beim Aneinanderbauen von Garagen oder Carports hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wand- bzw. Garagenhöhe und Dachform auf den Erstbauenden anzupassen (Anpassungsgebot).

§ 13 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 15 Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, sonstige Anlagen

- (1) Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
- (2) Als Einfriedungen sind Zäune und/oder geschnittene Hecken zulässig.
- (3) Straßenseitig sind senkrecht gelattete Holzzäune oder transparente Metallkonstruktionen (Transparenzgrad jeweils mindestens 40%) zulässig. Sockel sind bis max. 10 cm Höhe zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung incl. Sockel darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (4) Rückwärtig sowie zwischen den Grundstücken sind sockellose Einfriedungen in einer Höhe bis 1,00 m zulässig. Dies können neben den unter Abs. 3 genannten Einfriedungsarten auch Maschendrahtzäune sein.
- (5) Hecken (freistehend oder als Hinterpflanzung von Einfriedungen) an Grundstücksgrenzen sind auf eine Höhe von maximal 1,80 m zu begrenzen.
- (6) Einfriedungen aus Gabionenkonstruktionen sind nicht zulässig.

- (7) Sichtschutzanlagen und Sichtschutzelemente zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
- (8) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin aufschlagen.
- (9) Einfriedungen an Straßenräumen vor Stauräumen von Garagen und Carports sowie Stellplätzen sind unzulässig.
- (10) Bei freiwachsenden Gehölzen an Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu berücksichtigen.

§ 16 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländeangleichungen, Stützmauern

- (1) Soweit sich aus topografischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 80 cm hohe Trockenmauern aus Naturstein (hinterliegende Betonkonstruktion zulässig) oder als verputzte oder oberflächengestralte Betonmauer zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab. Böschungen die durch Abgrabung oder Aufschüttung auf privatem Grund entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt und dürfen nicht in öffentliche Flächen oder benachbarte Grundstücksflächen verschoben werden.

§ 17 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist für Anlagen gemäß § 7 zulässig.
- (2) Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten:
 - a) Öffentliche Flächen
 - Im öffentlichen Straßenraum sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume in I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Arten der Bäume: Laubbäume.
 - In öffentlichen Grünflächen sind gem. Planzeichnung Bäume der I. oder II. Wuchsordnung vorzusehen.
 - Mindestpflanzqualität der Bäume: 3xv mB ew StU 18- 20 cm.
 - b) Private Flächen

- Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist in WA 1 – WA 6 mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum der II. oder der III. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen auf Privatgrund beträgt Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm – bei Obstbäumen: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm.
 - Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt Str. 2xv, 3-5 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.
 - Geschnittene Hecken sind zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt He, 2xv, geschnitten, Höhe 100 – 125 cm.
- (3) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist mit einem Anteil von mindestens 70 % standortheimischer Gehölze herzustellen. In privaten Grünflächen sind mindestens 30% standortheimischer Gehölze zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen.
- (4) Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald- Kiefer, Gemeine Eibe).
- (5) Von festgesetzten Baumpflanzungen kann in Lage und Anzahl abgewichen werden, wenn dies städtebauliche, verkehrliche, technisch oder sonstige Gründe erfordern.
- (6) Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.
- (7) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Kies, Schotter usw.) mit einer maximalen Gesamtfläche von insgesamt 5m² pro Grundstück zulässig.

§ 18 Schallschutz-Maßnahmen

- (1) Die Bauzeilen in WA 1 und WA 2 sind mit der maximal zulässigen Wandhöhe in voller Höhe zu errichten, bevor die südlich und westlich davon geplante Bebauung in WA 3 – WA 6 bezogen wird.
- (2) Schalldämm-Maß Fassaden

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind abhängig von dem angegebenen Lärmpegelbereich (IV bis VI) durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

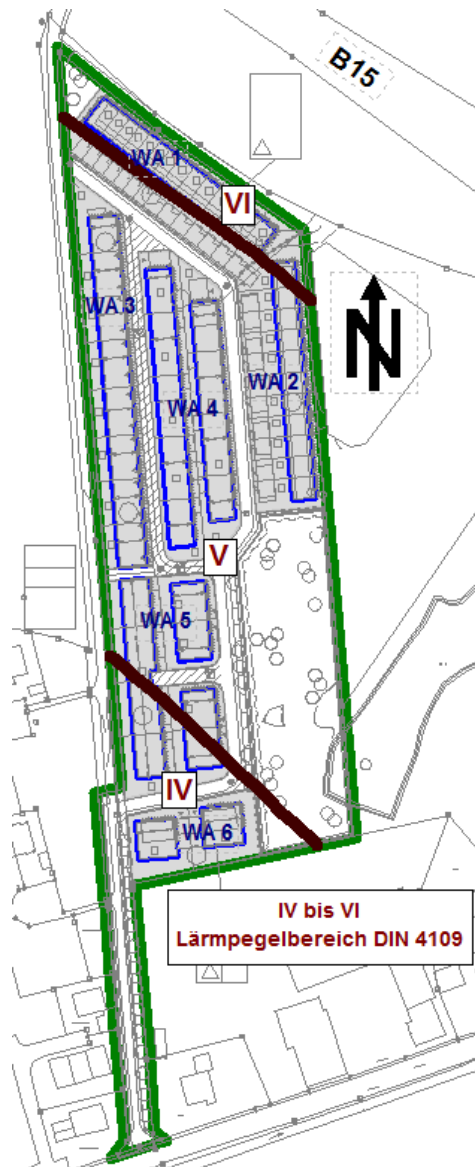
1.1 Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen
Büro- und Arbeitsräume

$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$.

- | | |
|---|--|
| <p>1.2 Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume in Wohnungen
Büro- und Arbeitsräume</p> | <p>$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$
$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$</p> |
| <p>1.3 Lärmpegelbereich VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen
Büro- und Arbeitsräume</p> | <p>$R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$
$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$</p> |



(3) Grundrissorientierung

Planzeichen ■ gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109

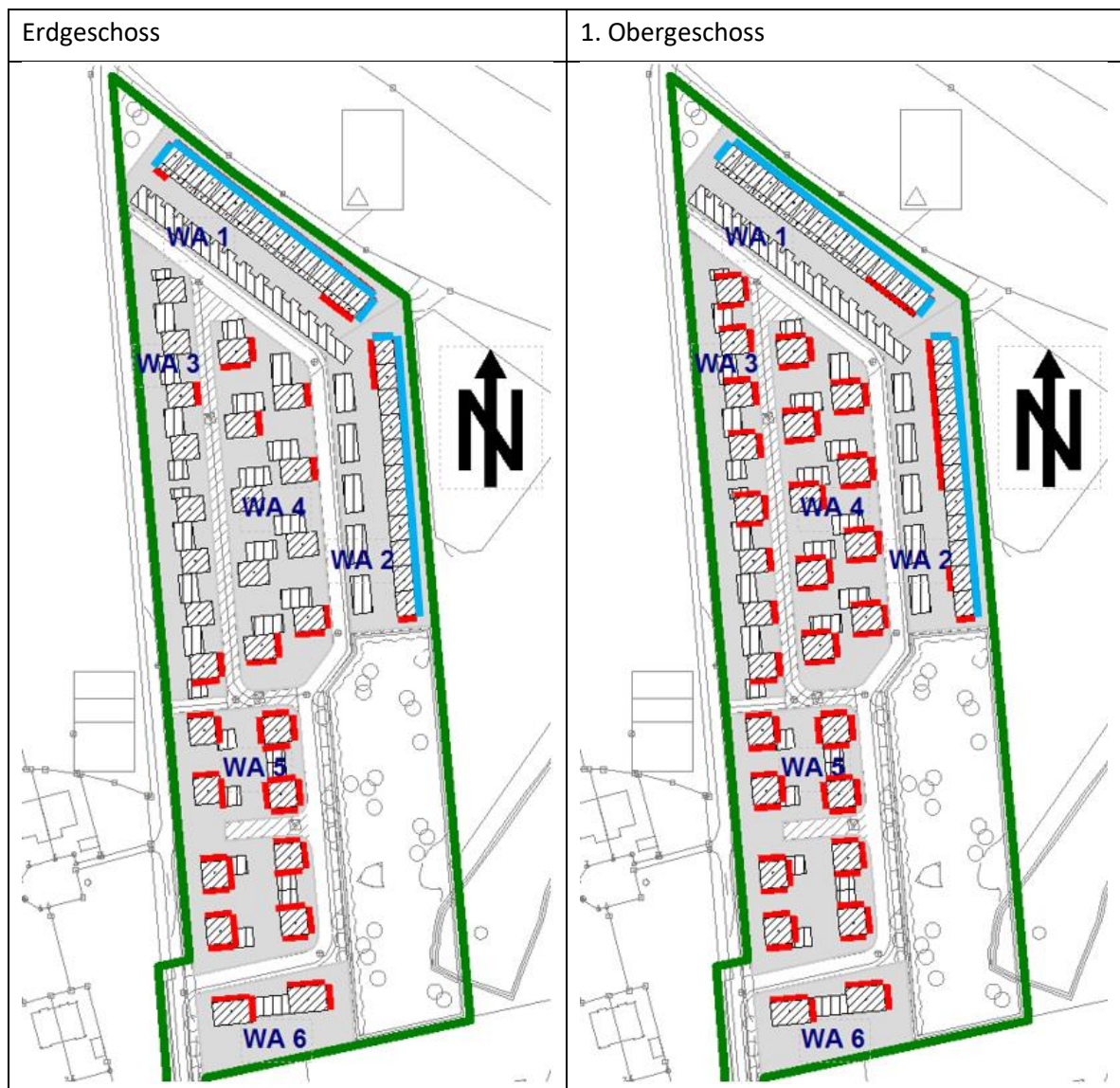
Planzeichen ■ gilt für Schlaf- und Kinderzimmer

3.1 Zum Belüften notwendige Fenster o.g. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Alternativ siehe Punkt 3.2 oder Punkt 3.3.

- 3.2 Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird.
- 3.3 Sofern eine Maßnahme nach 3.1) oder 3.2) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden gemäß den nachfolgenden Abbildungen geschossweise festgesetzt.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen



2. Obergeschoss



§ 19 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Rodung von Gehölzen im Geltungsbereich ist gem. §39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

§ 20 Festsetzung nach §1a BauGB

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung sowie der Umweltbericht inclusive des Planteils „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die ermittelte erforderliche ökologische Ausgleichsfläche beträgt 7.861,0 m².

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich steht sowohl eine Fläche innerhalb des Bearbeitungsgebiets, als auch eine externe Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 86, Gemarkung Köfering zur Verfügung.

§ 21 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise zur Satzung

DIN-Normen / Richtlinien

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und Richtlinien, sowie die schalltechnische Untersuchung können bei der Gemeinde Köfering zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Schallschutz

Ergänzend zu §18 Schallschutz- Maßnahmen wird auf folgendes hingewiesen:

1. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den unter § 18 (2) angegebenen Bauschalldämm-Maßen, handelt es sich um Mindestanforderungen gemäß DIN 4109.
2. Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; Ctr) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Unter §18 ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + Ctr$ die Anforderung erfüllen.

Genehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren:

1. Die exakten Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Das natürliche und geplante Gelände sowie die Gebäudeoberkante (Wandhöhe) ist im Eingabeplan M. 1 : 100 in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss EG mit Höhenangaben (bezogen auf NN) unter Angabe eines Bezugspunktes darzustellen.
2. Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.

Ver- und Entsorgung:

1. In Straßen und öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen. Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Der lichte Abstand von Versorgungsleitungen zu öffentlichen Kanälen muss min. 1,5 m betragen. Schaltkästen und sonstige derartige

- bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen. Über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden über Dienstbarkeiten mit den zuständigen Versorgungsträgern bestellt.
2. Es wird empfohlen zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Tiefgeschossen und Kellerräumen gegen Vernässungen aufgrund zeitweise hohen Grundwasserstandes bzw. gegen Starkniederschläge empfohlen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen sowie die „Flachdachrichtlinie“ in jeweils aktueller Fassung sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Einbau einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.
 3. Die Rückstauenebene der Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik unterhalb der jeweils festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten (EFOK – in m ü. NN) anzuordnen.
 4. Die Errichtung von Speicherzisternen mit gedrosselter Ableitung innerhalb privater Grundstücksflächen wird empfohlen.

Wasserwirtschaft

1. Die öffentliche Grünfläche im Osten des Bebauungsplanes wird weiterhin auf Urgelände belassen, bzw. z.T. leicht abgegraben um weiteren Retentionsraum für Niederschlagswasser zu schaffen.
2. Das vorhandene Regenrückhaltebecken nordöstlich des Bebauungsplangebietes ist für die Aufnahme von Niederschlagswasser (soweit Versickerung auf privaten Grundstücksflächen nicht möglich ist) geplant. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird gem. detaillierter Bedarfsermittlung unter Berücksichtigung des (nicht amtlich festgesetzten) Überschwemmungsgebietes (Hq 100-Linie) um ca. 450 m² Beckennettogröße ausgebaut. Retentionsausgleich sowie ggf. Ausgleich für die Inanspruchnahme bestehender ökologischer Ausgleichsflächen der Gemeinde Köfering ist zu leisten.

Grünordnung:

1. Anforderungen an den Wurzelraum von Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Der mindestens herzustellende nutzbare Wurzelraum beträgt 12 m³.
2. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vorzugsweise ist nicht im Baugebiet

wiederverwendbarer Oberboden auf landwirtschaftliche Nutzflächen aufzubringen. Beim Wiederauftrag von Oberboden ist auf bodenschonende Arbeitsweisen zu achten.

3. Fassadenbegrünung ist möglich. Es sind, soweit möglich, Rankhilfen vorzusehen, bzw. Kletterpflanzen zu verwenden, die ohne Rankhilfe auskommen.
4. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden.
5. Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
6. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Abstand von min. 3,50 m zur Außenkante von öffentlichen Kanälen einzuhalten.

Feuerwehr, Feuerwehrflächen, Rettungswesen, Löschwasser

1. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W331 und dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.
2. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten.
3. Bei Gebäuden mit Geschosshöhen > 7 m OKFF wird darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg entweder baulich ausgeführt oder Flächen für die Feuerwehr als Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte (DLK) der Feuerwehr eingeplant werden.

Sonstiges:

1. Abfallentsorgung:

Für ausreichende Aufstellmöglichkeiten der Abfallbehältnisse für Restmüll, Papier innerhalb der Gebäude und/oder Nebengebäude ist zu sorgen. Mit folgenden Mengen kann pro Person gerechnet werden: Restmüll 30 l (Leerungsturnus 14 Tage), Papier 120 l (Leerungsturnus vier Wochen), Verpackungsabfälle 25 l. Die Bereitstellung der Mülltonnen soll am Abholtag vor den Grundstücken entlang der öffentlichen Straße, bzw. an der Müllauffstellfläche (WA 1, Parzelle 1-5) bzw. nicht weiter als 10 m vom regelmäßigen Halteplatz des Müllfahrzeuges erfolgen, wobei der Transportweg für den Behälter frei von Treppen und Stufen sein muss. Auf die Anfahrbarkeit und technische Voraussetzungen für die Leerung der Abfallbehälter ist zu achten. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung (AbfS), insbesondere die des § 16 AbfS, sind einzuhalten.

2. Abstimmung Spartenträger – Telekom:

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg Kontakt aufgenommen wird.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (Planauskunft Süd der Telekom) in die genaue Lage der Anlage einweisen lassen.

3. Bodendenkmäler:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-3-7039-0146 „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit“. Alle Erdarbeiten bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis und vorherigen archäologischen Sondierung.

4. Auffüllungen

Für Auffüllungen im Bereich von Hausgärten ist aus Gründen des Bodenschutzes für das Auffüllmaterial der Zuordnungswert „Z-0“ (Richtwert des LAGA-Merkblattes M 20) einzuhalten.

Ausfertigung:

Köfering, den 06.05.2019

Gemeinde Köfering

.....
Armin Dirschl

Erster Bürgermeister