



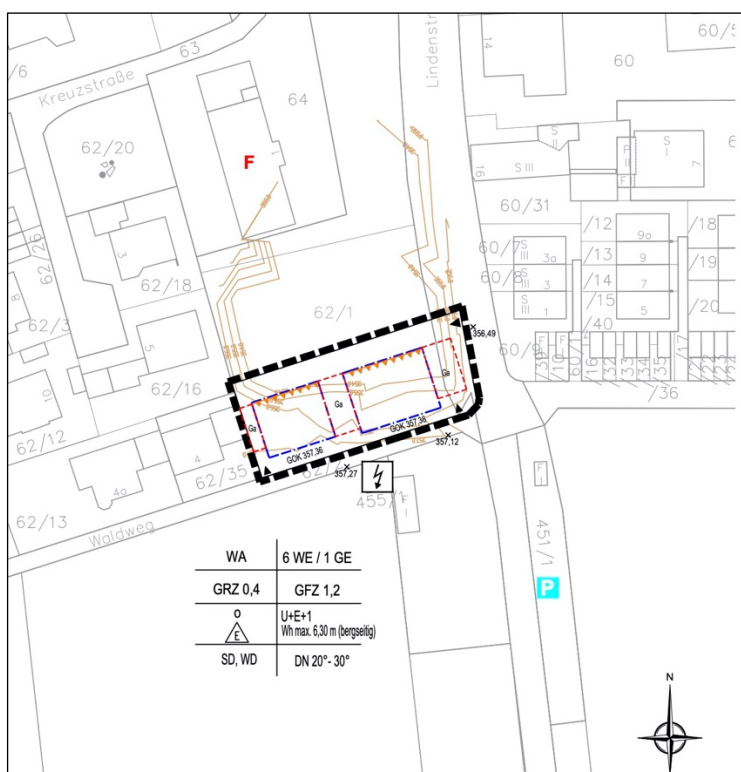
Bebauungsplan „Kelleräcker“

3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf vom 03.08.2020



Projekt-Nr. 569243

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael-Burgau-Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
Vorbemerkung	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE) und Gewerbeeinheiten (GE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze	3
2 Bauweise	4
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
4.2 Garagen	4
5 Höhenlage	5
6 Niederschlagswasser	5
7 Maßnahmen zum Artenschutz	5
8 Schallschutz	5
9 Einfriedungen	5
TEXTLICHE HINWEISE	6
1 Baugrund	6
2 Altlasten	6
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	6
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	6
5 Landwirtschaft	7
6 Nutzung regenerativer Energie	7
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	7
8 Hinweise zur Bepflanzung	7
9 Hinweise zum Schallschutz	8
10 Denkmalschutz	8
11 Kinderspielplatz	8
12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	8
13 Hinweis zum Straßenkörper	8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Durch das Plangebiet wird ein Teil des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kelleräcker“ einschließlich der Änderungen 1-2 überplant. Für diesen Bereich ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Kelleräcker“ / 3. Änderung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelquerschnitte des Bebauungsplans „Kelleräcker“ einschließlich der Änderungen 1-2.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

maximal zulässige Wandhöhe (bergseitig) 6,30 m

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt die fertiggestellte Fußbodenoberkante. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE) und Gewerbeeinheiten (GE)

Im Plangebiet sind maximal 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit mit einer Mindestgröße von 50 m² zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis max. 3 m überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sind zulässig:

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 10 m²,
- Stellplätze,
- Versickerungsanlagen,
- Einhausungen für Sammelstellen von Abfallbehältern.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering in der Fassung vom 15.12.2017.

Garagen und sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen und im

Untergeschoss der Hauptgebäude zulässig.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Zur Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte fertiggestellte Geländeoberfläche festgelegt.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Gebäudegrundriss; Gebäudestellung	Als Grundrissform sind nur rechteckige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachform, -neigung	SD (Satteldach): 20°-30° WD (Walmdach): 20°-30°
Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,50 m Vordach: max. 1,00 m
Dachaufbauten und sonstige Dachelemente	Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster müssen zum Ortgang sowie zur Mittellinie der Brandwände einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Solaranlagen sind nur parallel zur Dachneigung zulässig.
Zwerchgiebel	Zwerchgiebel sind nicht zulässig
Höhenlage	Die fertiggestellte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,25 m über der in der Planzeichnung festgelegten Höhe des fertiggestellten Geländes an der Südseite liegen.

4.2 Garagen

Garagen sind nur eingeschossig und innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen sowie im Untergeschoss der Hauptgebäude zulässig.

Dachform wie Hauptgebäude;
Flachdach mit extensiver Dachbegrünung; Pultdach

5 Höhenlage

Die Höhenlage des fertiggestellten Geländeoberfläche an der Südseite der Gebäude ist in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m üNN festgesetzt.

An der Nordseite der Gebäude sind Abgrabungen zum Freilegen des Untergeschosses zulässig.

6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungszisternen zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Größe des Rückhaltevolumens und die Drosselwassermenge sind mit der Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abzustimmen.

Die Zisternen müssen mindestens auf eine Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

7 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

8 Schallschutz

Für die Hauptgebäude werden folgende passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet.
- An allen Hauptgebäuden ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten.

9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der fertiggestellten Geländeoberfläche zulässig. Mauern und Gabionen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze zur Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Feuerwehr) ist das Grundstück vor Bezug der Wohngebäude mit einer Einfriedung in einer Höhe von 1,00 m über der fertiggestellten Geländeoberfläche einzufrieden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. 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. Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) einzuholen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

2 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis mindestens 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten Garagenzufahrten und sonstige befestigte Wege oder Flächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Eine Nutzung des Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird ausdrücklich empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hingewiesen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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" zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

5 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

6 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

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.

8 Hinweise zur Bepflanzung

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff. hingewiesen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

9 Hinweise zum Schallschutz

DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen zum Schallschutz Bezug genommen wird, können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Köfering eingesehen werden.

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 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zu DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauarbeiten heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C: C_{tr}) dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel 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 $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

10 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (Aktenummer: D-3-7039-0120). Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11 Kinderspielplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine entsprechende Anlage vorhanden ist oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

13 Hinweis zum Straßenkörper

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.