

I. Planzeichnung M 1:500

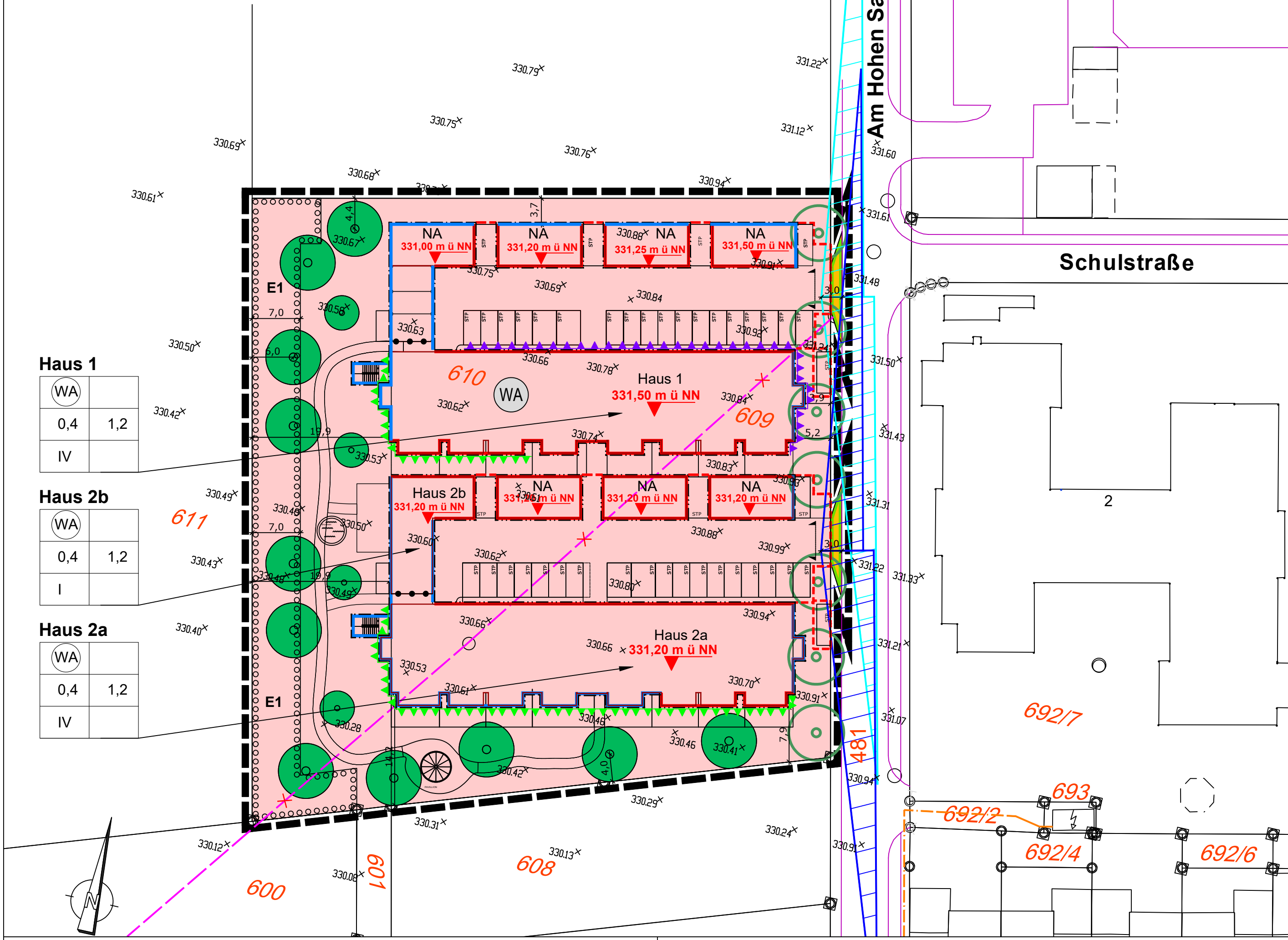


Table with 2 columns: House number (Haus 1, Haus 2a, Haus 2b) and a grid of values (0.4, 1.2, IV, I, IV).

Die Gemeinde Tegernheim im Landkreis Regensburg erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 BauGB (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Seniorenwohnen am Hohen Sand" als Satzung.

- Bestandteile der Satzung: 1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 23.04.2020 mit Übersichtsplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen; 2. Begründung mit Umweltbericht vom 23.04.2020; 3. Vorhaben- und Erschließungspläne (6 Planteile) vom 23.04.2020; 4. Schalltechnisches Gutachten - Prognose und Beurteilung von Sport- und Gewerbebetriebsanlagen im Geltungsbereich vom 05.02.2020 (Anlage 1); 5. Geotechnischer Bericht Nr. B1810401 von Geoplan vom 05.12.2018 (Anlage 2); 6. Berechnung Grundfläche, Geschossfläche mit Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO vom 28.01.2020 (Anlage 3); 7. Berechnung Grundfläche, Geschossfläche vom 28.01.2020 (Anlage 4); 8. Externe Ausgleichsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Seniorenwohnen am Hohen Sand" auf der Fl.-Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim vom 05.02.2020 (Anlage 5); 9. Schalltechnische Stellungnahme, Prognose und Beurteilung von Straßenverkehrslärm von Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 05.02.2020 (Anlage 6); 10. Abstandflächenplan, M 1:200 vom 23.04.2020 (Anlage 7); 11. Überdeckungen der Abstandflächen M 1:200 vom 23.04.2020 (Anlage 8); 12. Baufenster mit Bemessung M 1:200 vom 23.04.2020 (Anlage 9).

Gemeinde, den Tegernheim, Max Kollmannsberger, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA "Seniorenwohnen am Hohen Sand" auf der Fl.-Nr. 610, 609 und 481, Gemarkung Tegernheim, gemäß § 4 BauNVO zulässig ist: das Wohnvorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben. Nach § 9 BauGB, 9. befinden sich im Baufenster 2b die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Gemeinschaftsraum, ein Betreuungsbüro, ein Pflegeheim und ein Behinderten WC, die für das Betreute Wohnen für ältere Menschen (Dienstleistungsanforderungen nach DIN 7780) nötig sind. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

2.1 GRZ maximal 0,4 Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 GFZ: maximal 1,2

2.3 I bzw. IV max. 1 bzw. IV Vollgeschoss gemäß Nutzungsschablone

2.4 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen. Hauptgebäude: Baufenster Haus 1: WH 10,0 m; Baufenster Haus 2a: WH 10,0 m; Baufenster Haus 2b: WH 3,5 m; Nebenanlagen (=NA): WH 3,5 m. Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 6.2 bis zum Scheitelpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Im Mittelbereich der Baufenster für Haus 1 und Haus 2a darf jeweils ein Treppenhäusl mit einer maximalen Grundfläche von je 60,0 m² mit einer max. festgesetzten Attikahöhe von insgesamt 12,5 m errichtet werden.

2.5 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen. Hauptgebäude: Baufenster Haus 1: FH 13,0 m; Baufenster Haus 2a: FH 13,0 m; Nebenanlagen (=NA): FH 4,5 m. Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 6.2 bis zum First.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

3.3 Baugrenze für Stellflächen / Carports und ihren Zufahrten (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSSCHLÜSSEL (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Ein- und Ausfahrt
- 4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 LÄRMSCHUTZ

5.1 Schallschutz: 5.2.1 Fassaden (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern hier zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorhanden sind (siehe Punkt III., 8.0)

5.2.2 Fassaden (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern hier zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorhanden sind (siehe Punkt III., 8.0)

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Fl.-Nr. 610, 609 und 481, Gemarkung Tegernheim (§ 9, Abs. 7 BauGB) (merkmal gemäß)

6.2 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9, Abs. (3) BauGB) = FOK EG der Vorhaben- und Erschließungsplanung mit einem Speierum von +/- 20 cm

6.3 Nutzungsgrenzen; hier: Abgrenzung Haus 1 - Nebenanlage und Abgrenzung Haus 2a - 2b

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

7.1 zu pflanzende Einzelbäume: 7.1.1 Laubbau I. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.2. Eine lagernmäßige Verschiebung im Bereich der westlichen Freifläche ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.1.2 Laubbau II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.3. Eine lagernmäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.1.3 Laubbau I. Ordnung (Straßenbau) gemäß Artenliste Punkt IV, 3.1. Eine lagernmäßige Verschiebung um bis zu max. 2m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

8.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Grundorientierung und aktiver Schallschutz In den blau gekennzeichneten Fassaden dürfen zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zu liegen kommen, wenn hier bauliche Maßnahmen - wie hinterlüftete Glasfassaden oder Prallschleiben - ergriffen werden, durch die nachweislich eine Pegelminderung von mindestens 4 dB(A) für den Außenbauteil erreicht wird. Zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind in den gekennzeichneten Fassaden auch dann zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen - wie teilweise Balkone - nachweislich sichergestellt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der 19. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet bei Betrieb auf den ostlichen Sportanlagen in allen relevanten Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Andernfalls sind die Wassungsgrundsätze zwingend so zu gestalten, dass in den blau gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen.

1.1 Grundflächenzahl (GRZ) Die maximal zulässige GRZ von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.1.1 Geschossflächenzahl (GFZ) Die maximal zulässige GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

1.1.2 Anzahl der Vollgeschosse Es sind max. 1 bzw. IV Vollgeschosse gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone erlaubt.

1.1.5 Anzahl der Wohneinheiten Zugelassen ist die Errichtung von maximal 52 betreuten Wohnungen mit den erforderlichen Nebenanbauten und von maximal 8 Personwohnungen gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

1.2 Abstandflächen Besondere der Abstandflächen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen gilt die Abstandflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1 mit Ausnahme eines Teilerbereichs der südlichen Grundstücksgrenze, indem die Abstandflächen von 5 Gängen, 1 Balkon

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Wandhöhe / Firsthöhe (WH / FH) Für die Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum Scheitelpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Im Mittelbereich der Baufenster für Haus 1 und Haus 2a darf jeweils ein Treppenhäusl mit einer maximalen Grundfläche von je 60,0 m² mit einer max. festgesetzten Attikahöhe von insgesamt 12,5 m errichtet werden. Die max. festgesetzten Wandhöhen sind dem Punkt II. 2.4. zu entnehmen.

Für die Firsthöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum First. Die max. festgesetzten Firsthöhen sind dem Punkt II. 2.5. zu entnehmen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind max. 1 bzw. IV Vollgeschosse gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone erlaubt.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Zugelassen ist die Errichtung von maximal 52 betreuten Wohnungen mit den erforderlichen Nebenanbauten und von maximal 8 Personwohnungen gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

1.2 Abstandflächen

Besondere der Abstandflächen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen gilt die Abstandflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1 mit Ausnahme eines Teilerbereichs der südlichen Grundstücksgrenze, indem die Abstandflächen von 5 Gängen, 1 Balkon

2.0 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUGB

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung sind einzuhalten. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: Satteldach, Flachdach; Nebenanlagen: Flachdach, Puttdach; Puttdach: 5° - 13°; Flachdach: bis 5°; Satteldach: 22° - 30°

2.2 Dachdeckung

Bei Satteldächern sind nur Ziegel in Rotttönen zulässig. Bei allen anderen Dachformen sind Gründächer zu erstellen.

2.3 Dachgauben

Pro Dachfläche sind max. 8 Satteldach-Gaube mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,5 m² zulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLENPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (Art. 81 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen. Folgender Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit festgesetzt: - 1,0 für Wohnungen, betreutes Wohnen; - 1,0 für Personwohnungen; - 5,0 Besucherstellplätze pro Haus. Hiervon sind mindestens 10 behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind mit wasserdringenden Belägen auszubestellen (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m gemessen ab dem Urdarstellung sind zulässig. Der Übergang zur freien Landschaft soll über Böschungen weich (Verhältnis max. 1:2) ausgeformt werden.

4.2 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen ab Urdarstellung) ist zulässig. Stützmauern im Bereich der westlichen und südlichen Freifläche sind nicht erlaubt.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Straße "Am Hohen Sand" zuzuführen.

Niederschlagswasser

Eine breitenflächige Versickerung in den bindigen Decklagen ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich. Allerdings ist eine Versickerung in den etwas tiefer liegenden Kies möglich. Eine entsprechende Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWAA 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserbau, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Eine Anbindung an die besser leitenden Kiesschichten ist zumindest mittels Durchstich sicherzustellen. Es ist hier davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück über Hochwasserständen auf Grund von Rücktaufzeiten zeitweise zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher muss bei Ausbildung von Versickerungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation vorgesehen werden.

6.0 INFRIEDUNG (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BauGB)

6.1 Höhe der Einfriedung Zaunhöhe max. 1,0 m ab OK fertiges Gelände.

6.2 Zaunsockel Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

7.0 KAMPFMITTELFREIHEIT

Der Bauherr muss bis zur Baugenehmigung eine Freigabe bezüglich Kampfmittelfreiheit auf dem Baugelände vorlegen.

8.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Grundorientierung und aktiver Schallschutz In den blau gekennzeichneten Fassaden dürfen zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zu liegen kommen, wenn hier bauliche Maßnahmen - wie hinterlüftete Glasfassaden oder Prallschleiben - ergriffen werden, durch die nachweislich eine Pegelminderung von mindestens 4 dB(A) für den Außenbauteil erreicht wird. Zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind in den gekennzeichneten Fassaden auch dann zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen - wie teilweise Balkone - nachweislich sichergestellt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der 19. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet bei Betrieb auf den ostlichen Sportanlagen in allen relevanten Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Andernfalls sind die Wassungsgrundsätze zwingend so zu gestalten, dass in den blau gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Wandhöhe / Firsthöhe (WH / FH) Für die Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum Scheitelpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika. Im Mittelbereich der Baufenster für Haus 1 und Haus 2a darf jeweils ein Treppenhäusl mit einer maximalen Grundfläche von je 60,0 m² mit einer max. festgesetzten Attikahöhe von insgesamt 12,5 m errichtet werden. Die max. festgesetzten Wandhöhen sind dem Punkt II. 2.4. zu entnehmen.

Für die Firsthöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum First. Die max. festgesetzten Firsthöhen sind dem Punkt II. 2.5. zu entnehmen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind max. 1 bzw. IV Vollgeschosse gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone erlaubt.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Zugelassen ist die Errichtung von maximal 52 betreuten Wohnungen mit den erforderlichen Nebenanbauten und von maximal 8 Personwohnungen gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

1.2 Abstandflächen

Besondere der Abstandflächen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen gilt die Abstandflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1 mit Ausnahme eines Teilerbereichs der südlichen Grundstücksgrenze, indem die Abstandflächen von 5 Gängen, 1 Balkon

2.0 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUGB

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung sind einzuhalten. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: Satteldach, Flachdach; Nebenanlagen: Flachdach, Puttdach; Puttdach: 5° - 13°; Flachdach: bis 5°; Satteldach: 22° - 30°

2.2 Dachdeckung

Bei Satteldächern sind nur Ziegel in Rotttönen zulässig. Bei allen anderen Dachformen sind Gründächer zu erstellen.

2.3 Dachgauben

Pro Dachfläche sind max. 8 Satteldach-Gaube mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,5 m² zulässig.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLENPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (Art. 81 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen. Folgender Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit festgesetzt: - 1,0 für Wohnungen, betreutes Wohnen; - 1,0 für Personwohnungen; - 5,0 Besucherstellplätze pro Haus. Hiervon sind mindestens 10 behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind mit wasserdringenden Belägen auszubestellen (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen von max. 1,0 m und Abgrabungen von max. 0,5 m gemessen ab dem Urdarstellung sind zulässig. Der Übergang zur freien Landschaft soll über Böschungen weich (Verhältnis max. 1:2) ausgeformt werden.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Straße "Am Hohen Sand" zuzuführen.

Niederschlagswasser

Eine breitenflächige Versickerung in den bindigen Decklagen ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich. Allerdings ist eine Versickerung in den etwas tiefer liegenden Kies möglich. Eine entsprechende Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWAA 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserbau, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Eine Anbindung an die besser leitenden Kiesschichten ist zumindest mittels Durchstich sicherzustellen. Es ist hier davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück über Hochwasserständen auf Grund von Rücktaufzeiten zeitweise zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher muss bei Ausbildung von Versickerungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation vorgesehen werden.

6.0 INFRIEDUNG (§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BauGB)

6.1 Höhe der Einfriedung Zaunhöhe max. 1,0 m ab OK fertiges Gelände.

6.2 Zaunsockel Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

7.0 KAMPFMITTELFREIHEIT

Der Bauherr muss bis zur Baugenehmigung eine Freigabe bezüglich Kampfmittelfreiheit auf dem Baugelände vorlegen.

8.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Grundorientierung und aktiver Schallschutz In den blau gekennzeichneten Fassaden dürfen zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zu liegen kommen, wenn hier bauliche Maßnahmen - wie hinterlüftete Glasfassaden oder Prallschleiben - ergriffen werden, durch die nachweislich eine Pegelminderung von mindestens 4 dB(A) für den Außenbauteil erreicht wird. Zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind in den gekennzeichneten Fassaden auch dann zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen - wie teilweise Balkone - nachweislich sichergestellt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der 19. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet bei Betrieb auf den ostlichen Sportanlagen in allen relevanten Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Andernfalls sind die Wassungsgrundsätze zwingend so zu gestalten, dass in den blau gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen.

9.0 GRUNDWASSER UND SCHICHTENWASSER

Sollte sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwerksetzungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

10.0 GEOTHERMIE

Sollten für den Vorhabenträger Erdwärmesonden oder Grundwasserpumpen in Frage kommen, so ist vorher zu untersuchen, ob die geologischen Voraussetzungen bestehen. Auf die Genehmigungspflicht solcher Anlagen wird hiermit hingewiesen.

11.0 AUSGLEICHFLÄCHE

Vor zu bringende Ausgleichsflächenbedarf für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit einer Größe von 2.176 m² berechnet. Die Ausgleichsfläche wird extern auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim, errichtet. Die Planung der Ausgleichsfläche mit den dazugehörigen Maßnahmen ist der Anlage 5 zu entnehmen. Mit dieser externen Ausgleichsfläche kann der gesamte Bedarf gedeckt werden. Für das oben aufgeführte Grundstück ist im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen sicherzustellen und über eine Bürgschaft abzusichern.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

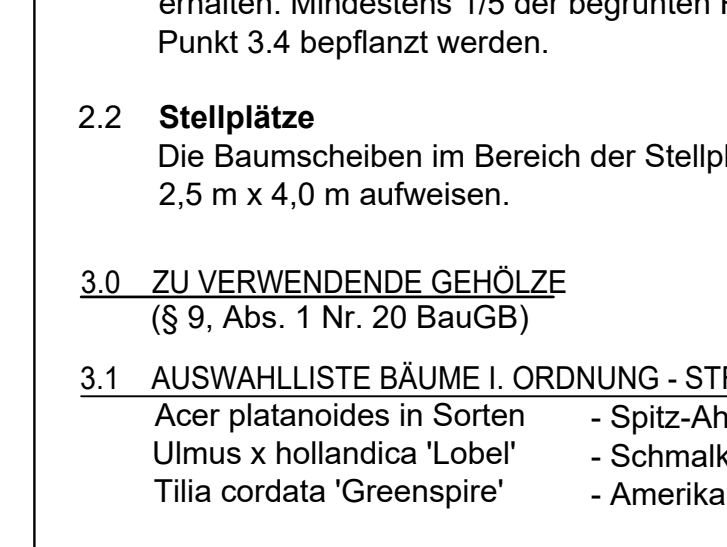
8.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadhose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht nach Natriller ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung (NWFV)" vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten technischen Regeln zum schadhosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWVG) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnispflichtige Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Lageplan mit Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

8.2 Passiver Schallschutz

Sämtliche dem Schließen dienende Aufenthaltsräume, die im Anschluss an die in unten angeführten Lagelapen rot gekennzeichneten Fassaden zu liegen kommen und durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) belüftet werden müssen, sind zur Gewährleistung hinreichender Lüftung sowie zur Gewährleistung hinreichender niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmenden automatischen Lüftungsführungssystemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständiger geschlossener Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativen können auch andere bauliche Lüftungsmassnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.



Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen dem diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines

Die zu begründenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm; Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm; Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrüneten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.4 bepflanzt werden.

2.2 Stellplätze

Die Baumscheiben im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,5 m x 4,0 m aufweisen.