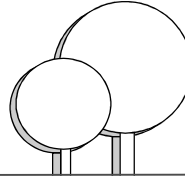




**GEMEINDE  
TEGERNHEIM**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „TEGERNHEIM SÜD-WEST I“**

Gemeinde Tegernheim  
Landkreis Regensburg  
Reg.-Bezirk Oberpfalz

### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2016  
Billigungsbeschluss vom 23.03.2017  
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.12.2017  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 11.10.2018  
Satzungsbeschluss vom 29.11.2018

#### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Tegernheim  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Max Kollmannsberger  
Ringstraße 47  
93105 Tegernheim  
Tel. 09403/9520-0  
Fax 09403/9520-22  
gemeinde.tegernheim@tegernheim.de

.....  
Max Kollmannsberger  
Erster Bürgermeister

#### **Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de



.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)</b>	
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
<b>2.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)</b>	<b>5</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	6
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung	7
<b>3.</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)</b>	<b>8</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen	8
3.2	Private Grünflächen	10
3.3	Freiflächengestaltungspläne	11
3.4	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	11
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>12</b>



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Bauhof)  
Zulässig sind Betriebsgebäude bis 6,00 m Höhe sowie Lagerflächen.  
Festsetzungen zur Dachform/-neigung werden keine getroffen.
- 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO (Nahwärme)  
Zulässig ist eine Wärmezentrale bis 6,00 m Höhe sowie Lagerflächen.  
Festsetzungen zur Dachform/-neigung werden keine getroffen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Zulässig sind im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> max. 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (II) zulässige Wandhöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Zulässig sind im WA<sub>3</sub> 2- bzw. 3-geschossige Gebäude entsprechend Darstellung im Planteil; zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.3 Zulässig im WA<sub>1</sub> mit WA<sub>2</sub>: Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,2
- 1.2.4 Zulässig im WA<sub>3</sub>: Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,95
- 1.2.5 Zulässig im GE (Bauhof): Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,6
- 1.2.6 Zulässig im SO (Nahwärme): Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,6

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Im WA<sub>1</sub> sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Im WA<sub>2</sub> sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.4 Im WA<sub>3</sub> sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 1.3.5 Je Grundstück sind im WA<sub>1</sub> max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.6 Je Grundstück sind im WA<sub>2</sub> max. drei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.7 Im WA<sub>3</sub> sind auf den Parzellen 24 und 25 je max. 11 Wohneinheiten zulässig.



- 1.3.8 Auf der Parzelle 26 sind für die beiden Gebäude Haus 3 und 4 jeweils max. 11 Wohneinheiten und für das Haus 5 max. 7 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.9 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben entlang der Erschließungsstraße. Diese sind stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde (s. Ziff. 1.4.2), sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO gültig.
- 1.4.2 Im WA<sub>3</sub> gilt abweichend von Art. 6 BayBO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen folgendes vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen:

Die Tiefe sämtlicher Abstandsflächen im WA<sub>3</sub> beträgt 3,50 m in alle Richtungen.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzte Bepflanzung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird und dauerhaft Bestand haben kann.
- Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.3 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.4 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

#### 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen in Gebäudemitte: 6,50 m  
Max. Pultdachhöhe: 8,50 m

#### WA<sub>3</sub>, 3-geschossige Gebäudeteile (lt. Planeintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 9 m  
Max. Firsthöhe: 10,50 m  
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 9,50 m

#### WA<sub>3</sub>, 2-geschossige Gebäudeteile (lt. Planeintrag)

Max. zulässige traufseitige: 6,50 m  
Max. Firsthöhe: 8,50 m  
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 7,50 m

Bezugshöhe: Gemessen jeweils ab FOK angrenzender Erschließungsstraße in der Gebäudemitte.

OK RFB Erdgeschoss: jeweils mindestens 15 cm über angrenzender Erschließungsstraße

#### 2.1.2 Dachform/-neigung: Im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>:

Satteldach symmetrisch geneigt 38° - 40°  
Walmdach 15° - 25°  
Pultdach 12° - 15°

#### Im WA<sub>3</sub>:

Satteldach symmetrisch geneigt 15° - 25°  
Walmdach 15° - 25°  
Pultdach 10° - 15°  
Flachdach 0° - 6° ausschließlich mit extensiver Dachbegrünung

#### 2.1.3 Dachdeckung:

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind unzulässig.

#### 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.



- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 2.1.6 Keller: Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17). Es ist eine weiße Wanne sowie eine auftriebssichere Bauweise vorzusehen, da hohe Grundwasserstände im Baugebiet gegeben sind.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.2 Bei Garagen und Carports sind Sattel-, Pult-, (Krüppel-) Walmdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer nur in Verbindung mit Dachbegrünung.
- 2.2.3 Je Wohneinheit sind im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz.
- 2.2.4 Im WA<sub>3</sub> sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze werden auf der Fl. Nr. 1025, Gmkg. Tegernheim zur Verfügung gestellt.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.
- 2.2.7 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig sind Zäune allenfalls mit mind. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig (offene Vorgärten); max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken und Mauern – auch Gabionen - sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.



## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen!).
- 2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2-3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Festgesetzte Straßenhöhen in m ü. NN siehe Planeintrag und Höhenpläne 1 bis 4 im Anhang.

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Sickermulden oder dezentral über Rigolen geplant.
- 2.6.2 Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist bei den Parzellen mit Einfamilienhäusern über Sickerzisternen zur kombinierten Regenwassernutzung und -versickerung, welche durch die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu errichten sind, auf den Grundstücken zu beseitigen.
- Bei den Parzellen mit Mehrfamilienhäusern hat die Niederschlagswasserbeseitigung über Speicherung und Verdunstung auf den festgesetzten Gründächern mit Versickerung des Restabflusses oberflächlich auf den Grundstücken zu erfolgen.
- Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. C.6 und C.21 der Hinweise.
- 2.6.3 Eine evtl. Versickerung von Niederschlagswasser bei bestehenden Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten, z.B. im Bereich des Flurstückes 1025, Gmkg. Tegernheim, ist im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg noch abzuklären.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU in cm = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium ´Plena´	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch:		
Sorbus aria ´Magnifica´	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme		

Obstbäume H, 3xv, STU 14-16 aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten





### 3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagen- oder Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle	<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	- Weiß-Birke	<i>Pyrus communis</i>	- Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wild-Apfel	<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 %

Flächenanteil

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Prunus spinose</i>	- Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Euonymus europaeus*</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	- Gem. Holunder
<i>Ligustrum vulgare*</i>	- Liguster	<i>Viburnum lantana*</i>	- Wollig. Schneeball
<i>Lonicera xylosteum*</i>	- Gem. Hecken- kirsche	<i>Viburnum opulus*</i>	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

\* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.



### 3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

### 3.1.10 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die bereits vorhandene Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1025/2 ist gemäß dem entsprechenden Pflegekonzept weiter zu unterhalten. Aufgrund des Straßenverlaufes und der Parkplatzanordnung ist eine Rücknahme um ca. 900 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche erforderlich. Dieser Verlust wird auf der Ausgleichsfläche, Fl. Nr. 1185, Gmkg. Tegernheim ausgeglichen (s.a. Ziff. 3.5 der Festsetzungen durch Text).

## 3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.5, Nachweis im Bauantragsverfahren.

3.2.2 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

## 3.3 Mehrfamilienhäuser - Parkplätze

3.3.1 Pro 5 KFZ-Stellplätze ist im angrenzenden Grünstreifen mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

3.3.2 KFZ-Stellplätze sind durch Anordnung von mindestens 3 m breiten Grünstreifen zu gliedern. Diese sind auf 100 % durch eine durchgehende mindestens 2-reihige Strauchhecke zu bepflanzen.

3.3.3 Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.5, Nachweis im Bauantragsverfahren.



### 3.4 Freiflächengestaltungspläne

3.4.1 Für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (straßenbegleitende Bepflanzung, innerörtliche Grünflächen) sowie für den privaten Bereich WA<sub>3</sub> einschließlich der PKW-Parkflächen auf Fl. Nr. 1025 sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen.

3.4.2 Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege.

### 3.5 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 10.840 m<sup>2</sup> wird folgendermaßen erbracht:

3.5.1 Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1181, Gmkg. Tegernheim mit 9.815 m<sup>2</sup>

Die auf dieser Ausgleichsfläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

Der Ausgleichsflächenbebauungsplan (s. Anhang) wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.5.2 Abbuchung von folgendem Ökokonto der Gemeinde Tegernheim

Ökokonto Retentionsmulden am Hartgraben; Grundstück Fl. Nr. 3116/T und 31404/T, Gmkg. Tegernheim

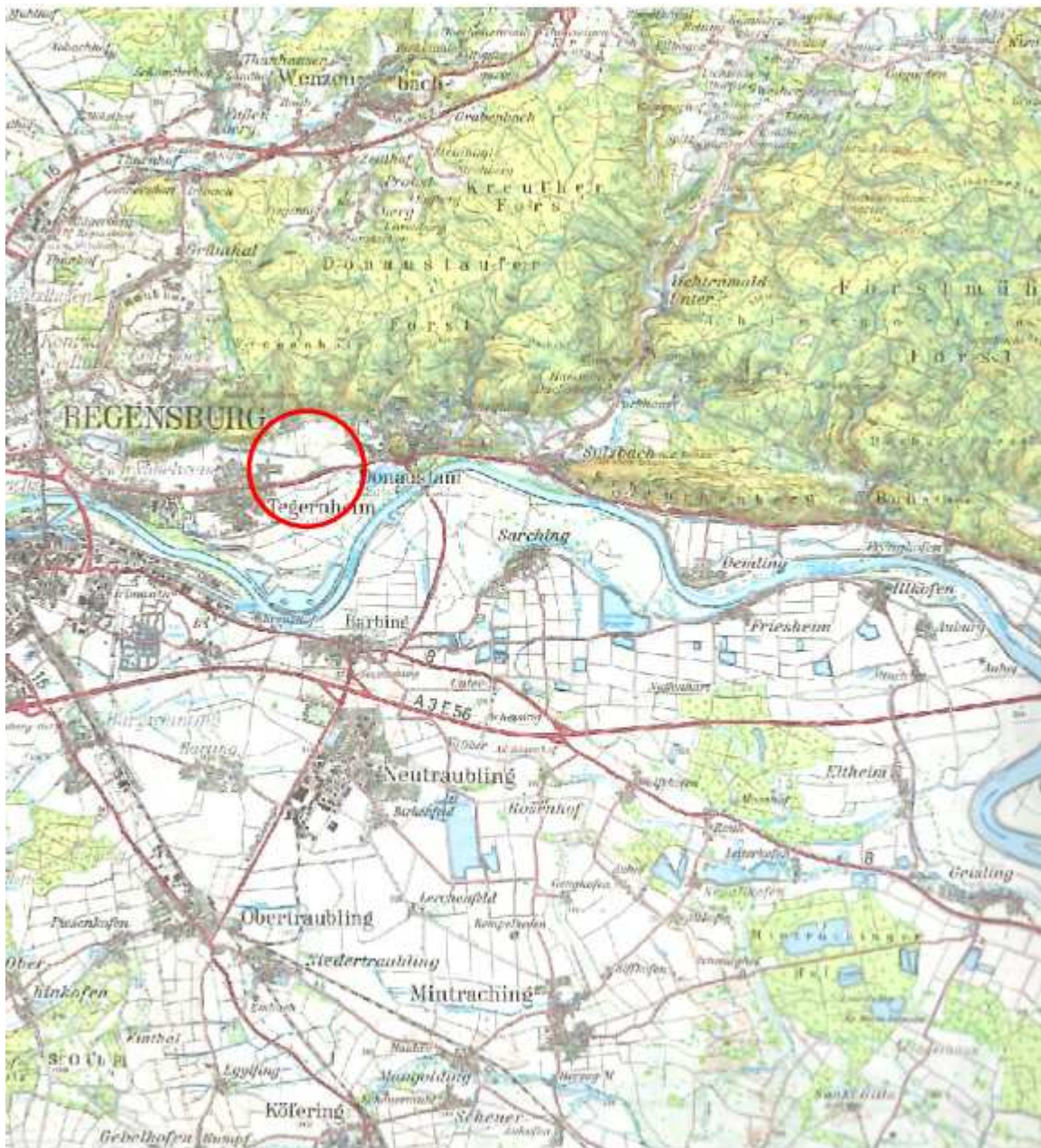
Ökokonto Ö ....	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.470 m <sup>2</sup>	0,5	3.735 m <sup>2</sup>	/
bereits abge- bucht: B-Plan „.....“	0	0,5	0	/
<b>Abbuchung vor- liegende Pla- nung</b>	<b>1.025 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>2.050 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>
Verbleibende Ökokontofläche		0,5	1.685 m <sup>2</sup>	/



Die auf diesen Ökokontoflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Der nachfolgende Übersichtslageplan wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



Übersichtsplan M 1:25.000

TK C 7138 - Regensburg



#### **4. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ**

Die von der Wärmezentrale ausgehenden Geräusche (Beurteilungspegel) dürfen an der nächstliegenden Wohnbebauung die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Die Einhaltung dieser Anforderung ist im anschließenden Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.



### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden könnten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück muss durch die Eigentümer im Zuge der Bebauung eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Volumen von ca. 6 m<sup>3</sup> eingebaut werden. Ca. 3 m<sup>3</sup> sollten als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden und ca. 3 m<sup>3</sup> sollen durch eine geeignete Ausbildung der Zisterne (z.B. gelochter Schachtring oberhalb des Nutzvolumens, vgl. Abbildung) auf dem Grundstück versickert werden.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus und die Kostenübernahme durch den Bauplatz-Erwerber werden in die notariellen Kaufverträge aufgenommen.

Den Bauwerbern wird empfohlen, den Speicheranteil der Zisterne zur individuellen Regenwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem

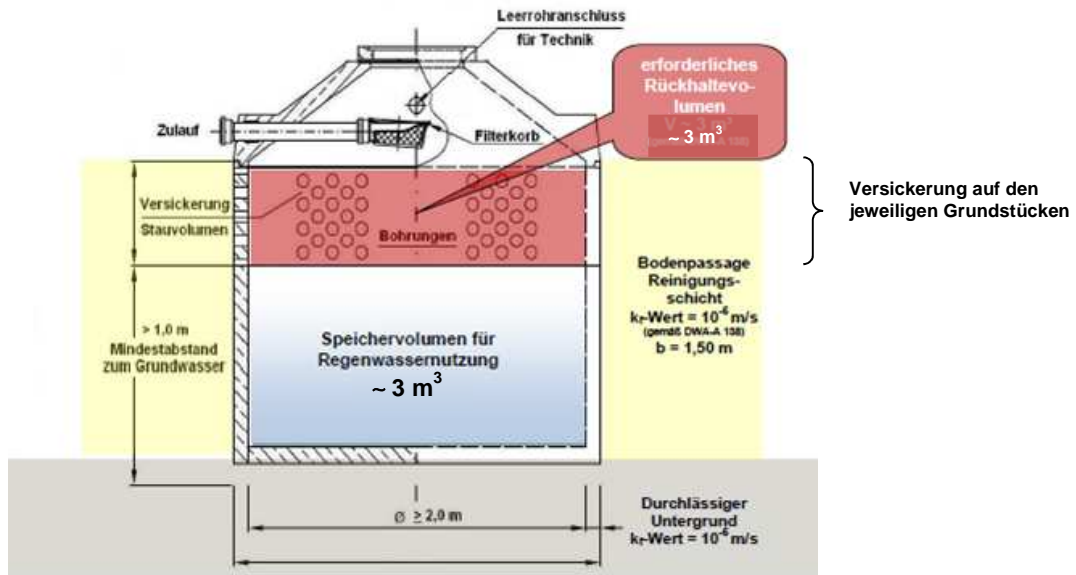




Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer Sickerzisterne mit kombinierter Regenwassernutzung und -versickerung

#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

Je Hausgarten könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

#### C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.





Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

#### C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

##### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

##### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

##### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

#### C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Die Zufahrt der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 908 bis 912 bleibt durch die Aufrechterhaltung des vorhandenen Fußweges und dessen Freigabe für landwirtschaftliche Fahrzeuge sichergestellt.

#### C.12 Elektrische Erschließung, Photovoltaikanlagen

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).



Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

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 mind. 1,25 m Abstand eingehalten werden.

#### C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

#### C.14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpellettsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.



### C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

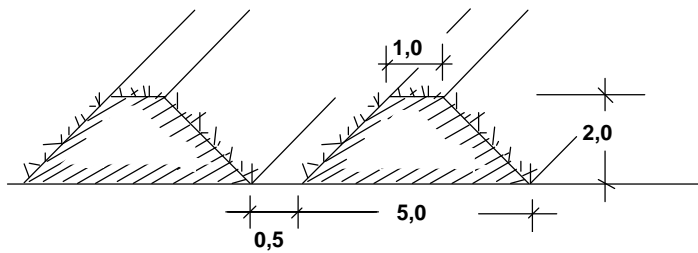
### C.16 Schutz des belebten Oberbodens / Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden und in diversen Publikationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltene Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen. So sind die Abfallbehälter der Anlieger der Planstraße B an geeigneter Stelle an der Einmündung zur Planstraße A bereitzustellen.



### C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

### C.20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Tegernheim in der Weinbergstraße, beim Gasthaus Federl und bei der M.-Luther-Kirche.

Bedient wird hier mehrfach täglich zum Beispiel die RVV-Linie 5 (Falkenstein/Hofdorf) Wörth a. d. Donau – Sulzbach – Schwabelweis – Regensburg Hbf/Alberstraße

### C.21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen, Auffälligkeiten oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Regensburg sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren. Belasteter Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

*Eine Altlastenverdachtsfläche ist vorhanden. Diese befindet sich auch teilweise unter der geplanten Bauhoferweiterung und dem geplanten Sondergebiet „Nahwärme“. Ggf. sind höhere Anforderungen auf die Entsorgung von Aushubmaterial und an die Niederschlagswasserbeseitigung oder ggfs. sogar ein Sanierungsbedarf erforderlich. Eine geringere Tragfähigkeit, evtl. Deponiegasaustritte oder die Mobilisierung von Schadstoffen sind möglich.*

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (natürlich abfließendes Wasser, kein Abwasser) darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für tiefer liegende Grundstücke verändert werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Nachdem teilweise mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird 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 hingewiesen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.



Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

*Hinweis:*

*Metalldächer sind gemäß Ziff. 2.1.3 der Festsetzungen durch Text nicht zulässig.*

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Vegetations- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Eine regelgerechte Versickerung von gesammeltem Oberflächenwasser ist aufgrund z.T. hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet nicht möglich.

Eine regelmäßige Überprüfung von eventuellen privaten Abwasseranlagen (Drosselzisternen) zur Sicherstellung der einwandfreien Funktion einer ggfs. zulässigen gedrosselten Einleitung in den öffentlichen Kanal hat zu erfolgen.

Nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes ist zu prüfen, ob die Abwasserabgabeerklärungen (Niederschlagswasserabgabeerklärung im Trennsystem bzw. Niederschlagswasserabgabe im Mischsystem; vgl. <https://dabay.bayern.de>) angepasst werden müssen.

Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers (= Schmutzwasser - § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG, durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser - und Niederschlagswasser - § 54 Abs 1 Nr. 2 WHG, von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser, welches zu Abwasser zählt) einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks muss gesichert sein (Art. 41. Abs. 1 BayBO).

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, eventuell zulässige Keller wasserdicht (Weiße Wanne) und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.

Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten.

Konkrete Empfehlungen für Bürger:

- Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- [www.hochwasser-pass.de](http://www.hochwasser-pass.de)
- <http://starkgegenstarkregen.de/schutzprojekte-und-vorbeugemaßnahmen/>



Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

#### C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

#### C.23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

##### Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

##### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

##### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hoch-



spannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

#### C.24 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Der Bebauungsplan ist für die Bauwerber auf der Homepage der Gemeinde unter <http://www.tegernheim.de/rathaus/ortsrecht/bebauungsplaene> einsehbar. Bei Bedarf kann eine Fassung bei der Gemeinde angefordert werden.

#### C.25 Vorhandensein von Kampfmitteln

Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes sicherzustellen.

Die Gemeinde Tegernheim ließ eine Untersuchung durchführen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu berücksichtigen; falls erforderlich, sind weitere Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind im Anhang zum Bebauungsplan enthalten.