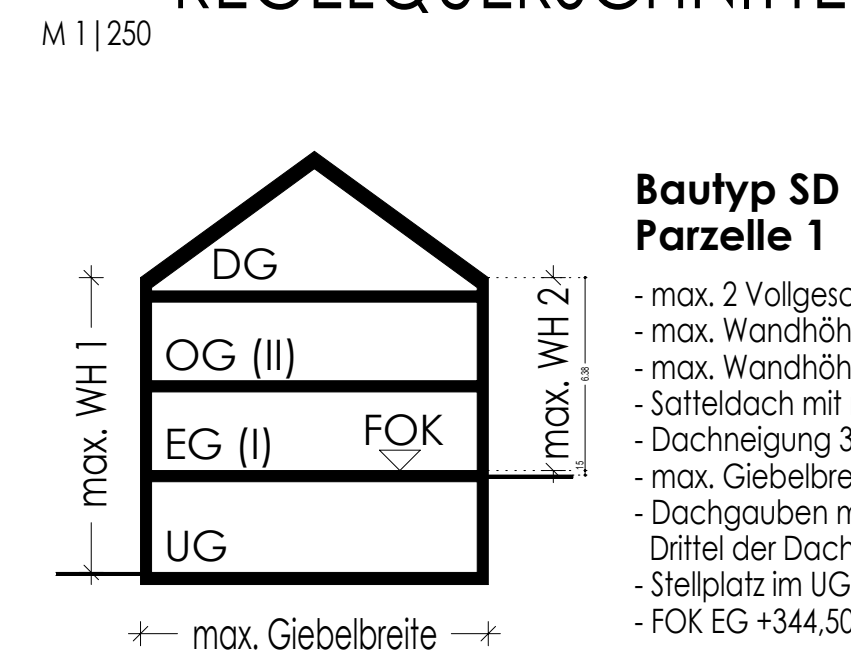


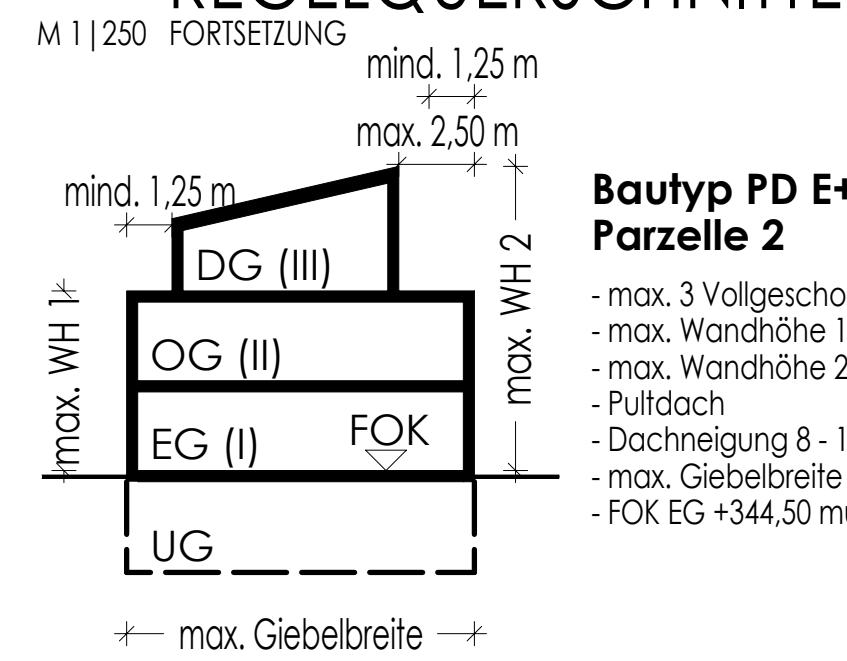
## A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

- MI Mischgebiet
- 0,6 Grundflächenzahl max. 0,6
- 1,2 Geschosflächenzahl max. 1,2
- I bzw. II bzw. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FOK EG +344,50 Höchstmaß der fertigen Fußbodenoberkante FOK im Erdgeschoss (EG) in m über NN
- FOK UG +341,27 Höchstmaß der fertigen Fußbodenoberkante FOK im Untergeschoss (UG) in m über NN
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Zwingende Firstrichtung
- Privatstraße
- private Grünflächen
- festgesetzte Grundstückseinfahrt
- zu pflanzende Bäume, Standort frei wählbar (näher bestimmte Maßnahmen siehe D § 7 (3))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

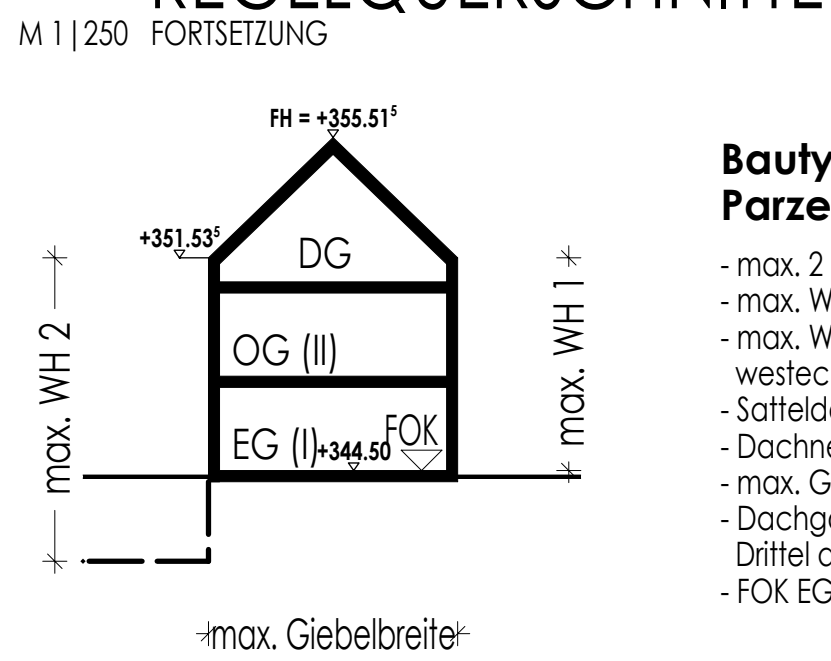
## B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE



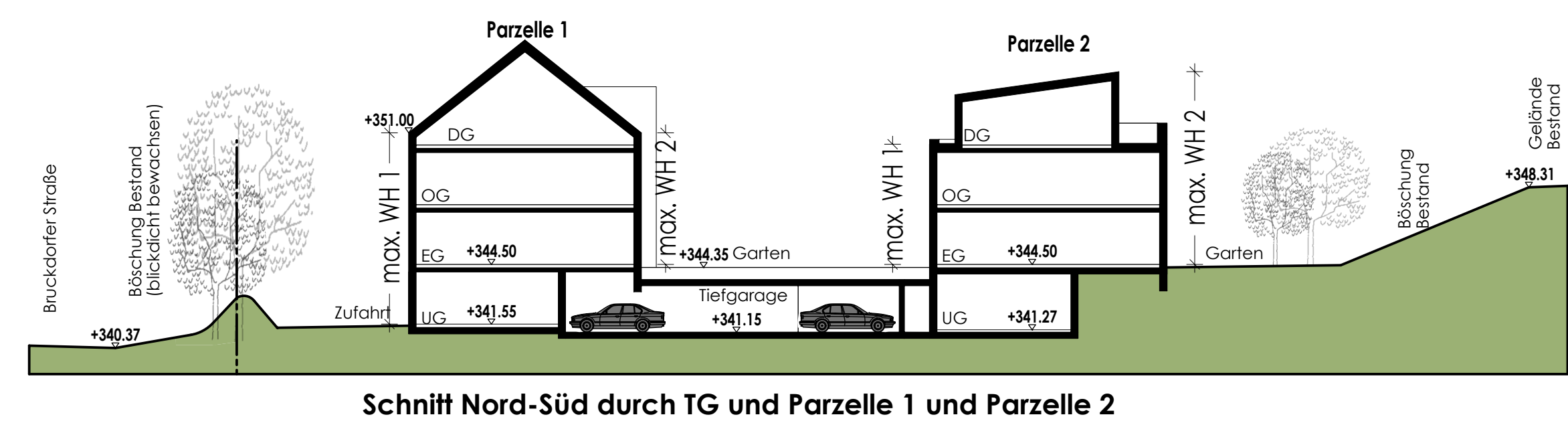
## B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE



## B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE

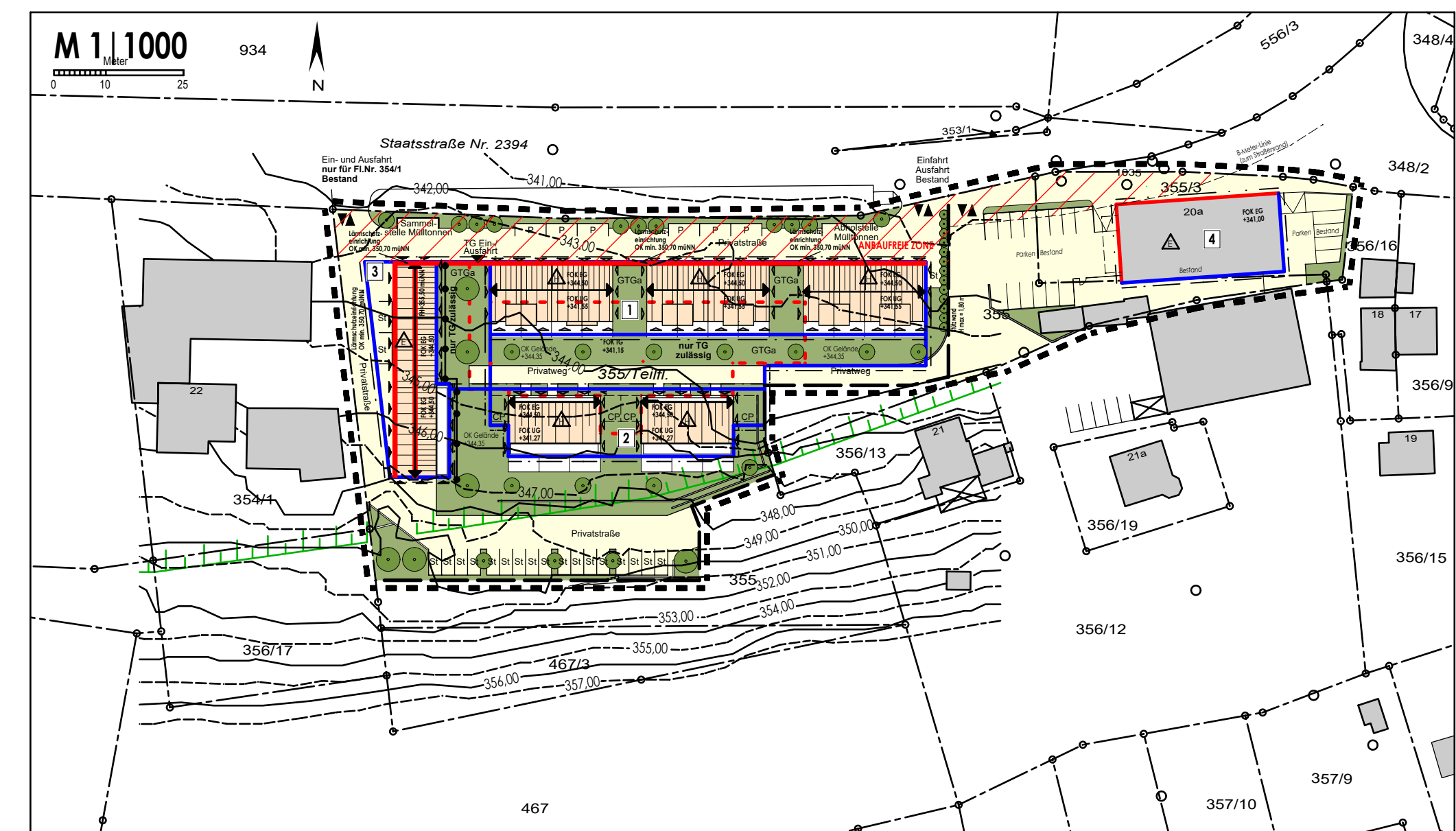


## Baupl. SD E+D Parzelle 4



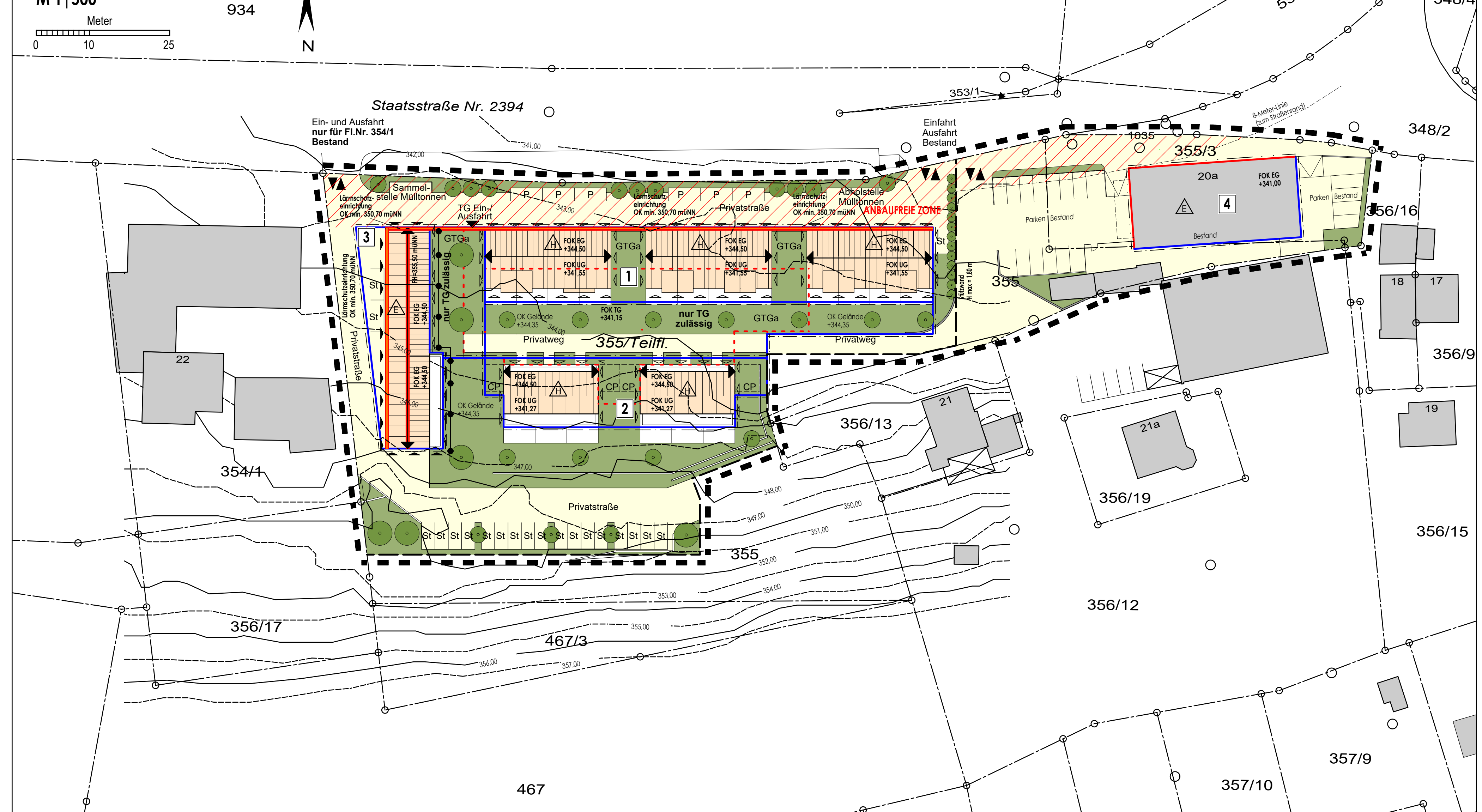
## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze
- 355 Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien Urdgelände vor Erschließungsmaßnahme
- Parzellennummer
- vorgeschlagene Gebäudestellung
- Lärmschutzeinrichtung
- Fassade mit Grenzwertüberschreitung (Parzelle 1+2)
- Fassade mit Grenzwertüberschreitung (Parzelle 3)
- Gemeinschafts-Tiefgarage (GTGa)
- Anbaufreie Zone entlang Kreisstraße



Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3	Parzelle 4
MI	MI	MI	MI
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,6
GFZ 1,2	GFZ 1,2	GFZ 1,2	GFZ 1,2
SD max. 36 - 40°	SD max. 36 - 40°	SD max. 36 - 40°	SD max. 36 - 40°
Nordseite: WH max. 9,75 m	Nordseite: WH max. 6,50 m	Nordseite: WH max. 5,80 m	Nordseite: WH max. 5,80 m
Südseite: WH max. 6,50 m	Südseite: WH max. 10,20 m	Südseite: WH max. 10,20 m	Südseite: WH max. 10,20 m
PD max. 8 - 13°	PD max. 8 - 13°	PD max. 8 - 13°	PD max. 8 - 13°

## M 1 | 500



MI	II	III
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,6
GFZ 1,2	GFZ 1,2	GFZ 1,2
SD max. 36 - 40°	SD max. 36 - 40°	SD max. 36 - 40°
Nordseite: WH max. 9,75 m	Nordseite: WH max. 6,50 m	Nordseite: WH max. 5,80 m
Südseite: WH max. 6,50 m	Südseite: WH max. 10,20 m	Südseite: WH max. 10,20 m
PD max. 8 - 13°	PD max. 8 - 13°	PD max. 8 - 13°

## Parzelle 1

(1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässererschutz  
Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelenden Belägen zu befestigen, festgesetzt werden: Pflasterbeläge mit offener, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterdecken, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abnutzverlust und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Bei mit Grundwasserführenden Stoffen befestigten Flächen dürfen nur nach einer Voreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.

(2) Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30% der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden. Je angelegter 400 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbau der nachfolgenden Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verwechselbar.

Pflanzliste Hochstammblüher (Mindestqualität Stammumfang 14/18 cm)  
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Bergholm, Cornus betulus, Crataegus baccigata und laevata in Sorten, Weiblich, Prunus avium, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Tilia cordata, Juglans regia, Wartyus, Ostobäume (nur auf privaten Flächen ergänzend zulässig)

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

(3) Sonstige grünlandrechtliche Festsetzungen / Allgemeines  
Die Begrünungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudernutzung folgenden Planperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (z.B. Gießen, Mulchen). Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgetriebene Gehölze und Bäume welche festgesetzt sind, sind in der nächsten Planperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (möglicherweise sind horizontale Abstände zwischen Stamm und Außenfuß der Leitung). Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## Parzelle 2

(1) Die Gebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.

## Parzelle 3

(1) Die Gebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.

## Parzelle 4

(1) Die Gebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

- (1) Das Baugelände wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (3) Die ausnahmsweise Zulässigkeit des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (4) In den Bereichen zwischen den Parzellen 1, 2 und 3 ist eine Tiefgaragennutzung zulässig. Ebenso ist die Stelplatz- / Garagennutzung auf Höhe der angrenzenden Untergeschosse der Gebäude auf Parzelle 1 möglich.
- (5) Auf Parzelle 3 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig (Büronutzung, Verwaltung, Beherbergungsbetriebe).
- (6) Auf Parzelle 4 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig (Büronutzung, Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe).

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbauten Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festzusetzen.
- (3) Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- (4) Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (5) Auf der Parzelle Nr. 1 sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen. Dabei erfolgt die Erschließung von der nördlichen Seite aus im Untergeschoss; hier können auch notwendige Stelplätze im Gebäude angeordnet werden. Baupl. SD (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (6) Auf der Parzelle Nr. 2 sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen vorgesehen. Baupl. PD (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (7) Grenzbauten bzw. grenznaher Bebauungen (0 bis 3,0 m) sind (auch zur Grundstücks-grenze zu öffentlichen Flächen) nur in Form von Grenzgaragen nach Art. 6 (7) Nr. 1 BayBO zulässig.

## § 3 Bauweise

- (1) Auf der Parzelle 1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es müssen mindestens drei Einzelbaukörper errichtet werden, um zwei Durchlässe zu gewährleisten.
- (2) Auf der Parzelle 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es müssen mindestens zwei Einzelbaukörper errichtet werden, um einen Durchlass zu gewährleisten.
- (3) Auf den Parzellen 3 und 4 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- (4) Zwischen Parzelle 1 und 2 beträgt der Abstand der Gebäude zueinander mindestens 10,00 Meter. Der Abstand der Gebäude zueinander beträgt in Parzelle 1 mindestens 6,50 m, in Parzelle 2 mindestens 6,00 m. Zwischen Parzelle 3 und 4 beträgt der Abstand der Gebäude zueinander mindestens 11,00 Meter.

## § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 (3) Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des § 14 (2) und (3) BauNVO.
- (2) Abweichend von Absatz (1) sind Gärten und Gartengerätehäuser, Gartenlauben und Pergolen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 qm und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m zulässig.

## § 5 Garagen / Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Für jede Wohneinheit mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend Wohnflächenverordnung (WohnFl) ist auf dem Privatgrundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 70 m<sup>2</sup> und maximal 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser (Einst., Doppel- und Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Beherbergungsbetriebe ist ein Stellplatz für je 4 Betten nachzuweisen. Die Summe an nachzuweisenden Stellplätzen pro Parzelle ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.
- (3) Es ist auch möglich, benötigte Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (4) Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing anzuwenden.

## § 6 Höhenlage der baulichen Anlage

- (1) Die Gebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.
- (2) Bei der Erstellung einer Tiefgarage ist zu beachten, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) in der Tiefgarage (TG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.

## § 7 Grünlandrechtliche Festsetzungen

- (1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässererschutz  
Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelenden Belägen zu befestigen, festgesetzt werden: Pflasterbeläge mit offener, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterdecken, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abnutzverlust und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Bei mit Grundwasserführenden Stoffen befestigten Flächen dürfen nur nach einer Voreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.
- (2) Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30% der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden. Je angelegter 400 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbau der nachfolgenden Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verwechselbar.

Pflanzliste Hochstammblüher (Mindestqualität Stammumfang 14/18 cm)  
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Bergholm, Cornus betulus, Crataegus baccigata und laevata in Sorten, Weiblich, Prunus avium, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Tilia cordata, Juglans regia, Wartyus, Ostobäume (nur auf privaten Flächen ergänzend zulässig)

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

(3) Sonstige grünlandrechtliche Festsetzungen / Allgemeines  
Die Begrünungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudernutzung folgenden Planperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (z.B. Gießen, Mulchen). Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgetriebene Gehölze und Bäume welche festgesetzt sind, sind in der nächsten Planperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (möglicherweise sind horizontale Abstände zwischen Stamm und Außenfuß der Leitung). Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## § 8 Immissionsschutz

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schall-immissionstechnischen Untersuchungen der ob. consultants GmbH vom 14.07.2017 erarbeitet (vgl. Anlage 1).

## Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

- (1) Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Umpflanzes ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung eine bauliche Anlage mit im Plan festgesetzten Höhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  db nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.
- (2) Die Gebäude auf den Parzellen 1 bis 3 dürfen erst nach schalltechnischer Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung bezugsfähig gestellt werden. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit einem bauschalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  db, bezogen auf die vollständige Ansichtliche der Lärmschutzeinrichtung, gegeben.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

- (1) Das Baugelände wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (3) Die ausnahmsweise Zulässigkeit des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (4) In den Bereichen zwischen den Parzellen 1, 2 und 3 ist eine Tiefgaragennutzung zulässig. Ebenso ist die Stelplatz- / Garagennutzung auf Höhe der angrenzenden Untergeschosse der Gebäude auf Parzelle 1 möglich.
- (5) Auf Parzelle 3 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig (Büronutzung, Verwaltung, Beherbergungsbetriebe).
- (6) Auf Parzelle 4 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig (Büronutzung, Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe).

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbauten Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festzusetzen.
- (3) Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- (4) Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (5) Auf der Parzelle Nr. 1 sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen. Dabei erfolgt die Erschließung von der nördlichen Seite aus im Untergeschoss; hier können auch notwendige Stelplätze im Gebäude angeordnet werden. Baupl. SD (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (6) Auf der Parzelle Nr. 2 sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen vorgesehen. Baupl. PD (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (7) Grenzbauten bzw. grenznaher Bebauungen (0 bis 3,0 m) sind (auch zur Grundstücks-grenze zu öffentlichen Flächen) nur in Form von Grenzgaragen nach Art. 6 (7) Nr. 1 BayBO zulässig.

## § 3 Bauweise

- (1) Auf der Parzelle 1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es müssen mindestens drei Einzelbaukörper errichtet werden, um zwei Durchlässe zu gewährleisten.
- (2) Auf der Parzelle 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es müssen mindestens zwei Einzelbaukörper errichtet werden, um einen Durchlass zu gewährleisten.
- (3) Auf den Parzellen 3 und 4 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- (4) Zwischen Parzelle 1 und 2 beträgt der Abstand der Gebäude zueinander mindestens 10,00 Meter. Der Abstand der Gebäude zueinander beträgt in Parzelle 1 mindestens 6,50 m, in Parzelle 2 mindestens 6,00 m. Zwischen Parzelle 3 und 4 beträgt der Abstand der Gebäude zueinander mindestens 11,00 Meter.

## § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 (3) Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des § 14 (2) und (3) BauNVO.
- (2) Abweichend von Absatz (1) sind Gärten und Gartengerätehäuser, Gartenlauben und Pergolen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 qm und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m zulässig.

## § 5 Garagen / Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Für jede Wohneinheit mit bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend Wohnflächenverordnung (WohnFl) ist auf dem Privatgrundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 70 m<sup>2</sup> und maximal 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser (Einst., Doppel- und Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Beherbergungsbetriebe ist ein Stellplatz für je 4 Betten nachzuweisen. Die Summe an nachzuweisenden Stellplätzen pro Parzelle ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.
- (3) Es ist auch möglich, benötigte Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (4) Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing anzuwenden.

## § 6 Höhenlage der baulichen Anlage

- (1) Die Gebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (EG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.
- (2) Bei der Erstellung einer Tiefgarage ist zu beachten, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) in der Tiefgarage (TG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normal-Nul (n in über NN) nicht überschreitet.

## § 7 Grünlandrechtliche Festsetzungen

- (1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässererschutz  
Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelenden Belägen zu befestigen, festgesetzt werden: Pflasterbeläge mit offener, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterdecken, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abnutzverlust und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Bei mit Grundwasserführenden Stoffen befestigten Flächen dürfen nur nach einer Voreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.
- (2) Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30% der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden. Je angelegter 400 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbau der nachfolgenden Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verwechselbar.

Pflanzliste Hochstammblüher (Mindestqualität Stammumfang 14/18 cm)  
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Bergholm, Cornus betulus, Crataegus baccigata und laevata in Sorten, Weiblich, Prunus avium, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Tilia cordata, Juglans regia, Wartyus, Ostobäume (nur auf privaten Flächen ergänzend zulässig)

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zugelassen werden.

(3) Sonstige grünlandrechtliche Festsetzungen / Allgemeines  
Die Begrünungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudernutzung folgenden Planperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (z.B. Gießen, Mulchen). Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgetriebene Gehölze und Bäume welche festgesetzt sind, sind in der nächsten Planperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (möglicherweise sind horizontale Abstände zwischen Stamm und Außenfuß der Leitung). Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## § 8 Immissionsschutz

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schall-immissionstechnischen Untersuchungen der ob. consultants GmbH vom 14.07.2017 erarbeitet (vgl. Anlage 1).

## Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

- (1) Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Umpflanzes ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung eine bauliche Anlage mit im Plan festgesetzten Höhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  db nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.
- (2) Die Gebäude auf den Parzellen 1 bis 3 dürfen erst nach schalltechnischer Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung bezugsfähig gestellt werden. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit einem bauschalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  db, bezogen auf die vollständige Ansichtliche der Lärmschutzeinrichtung, gegeben.

## F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- (1) Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzuheftender Durchlässigkeit des Untergrunds bei Störgraben, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkehrungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen zu treffen. Auf DIN 18195 -Baubeschädigungen- wird hingewiesen.
- (2) Es wird zum Schutz gegen Schallneinstrahlung bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterseite der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Gebäudehöhe bzw. Straßenebene zu legen.
- (3) Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
- (4) Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche abfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Werten zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- (5) Die Deutsche Technick GmbH weist darauf hin, dass die Koordinierung von Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzuklären ist mit: PH12 - Baugewerkschaft 12, 93053 Regensburg, Tel.: 0860 329 9747.
- (6) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten (im Hinblick auf Altlasten) bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
- (7) Es wird darauf hingewiesen, dass die Freilegung von Grundwasser gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) anzeigepflichtig und die Bauausführung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erlaubnispflichtig ist.
- (8) Auf Grund der Lage im Jurakrist ist eine geothermische Nutzung in Form von Tiefenwärmepumpen, Erdwärmekörbe bzw. -kollektoren etc. sind im Einzelfall zu prüfen.
- (9) Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Regensburg weist darauf hin, dass der bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen muss.
- (10) Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler im Plangebiet. Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Stengeldie, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DStG unterliegen.

## E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN) NACH ART. 81 BayBO

### § 1 Abstandflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandflächenvorschrift der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet.
- (2) Absatz (1) gilt nicht zwischen den einzelnen Baukörpern auf Parzelle 1 sowie zwischen den einzelnen Baukörpern auf Parzelle 2. Ebenso gilt Absatz (1) nicht zwischen Parzelle 3 und den jeweils westlichen Häusern auf Parzelle 1 und Parzelle 2. Die Einhaltung der Abstandflächen zu Nachbargrundstücken bleibt jedoch ausdrücklich bestehen. Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung bzw. bei Vorlage im Genehmigungsverfahren ist für die Außenflächen an Wänden zwischen den Baukörpern die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung nachzuweisen.
- (3) Absatz (1) gilt nicht für eine mögliche Tiefgarage.

### § 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Dächer
  1. Die Dachformen und Dachneigungen sind gemäß den Festsetz