

FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 0.3 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0.6 maximal zulässige Geschosflächenzahl
- III maximale Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- o nur Doppelhaus zulässig
- SD 26°-44° Dachform Hauptgebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 26° - 44°
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Deckblatt Nummer 2
- Abgrenzung der Parzellen
- festgesetzte Frischrichtung
- Baugrenze
- Baugrenze Tiefgarage P 3
- privater Kinderspielfeld für P 3
- mögliche Gebäudestellung
- private Grünfläche
- Fläche für Abfallentsorgung
- private Verkehrsfläche
- Stauraum vor Garagen/ Carports
- Garagen/ Carports
- private Stellplätze
- Standort Trafostation Bayernwerk-Netz
- Dachterasse P 3
- verbindliche Zufahrt
- zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzliste (Punkt 14)
- Standort Baudenkmal D-3-75-199-40-S-Nepomuk-Statue
- Wasserschutzgebiet Alling IIIa

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2022 festgesetzt. Das geplante Wohngebiet umfasst das Flurstück 271/8 der Gemarkung Viehhöfen. Dem Geltungsbereich liegt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“ der Gemeinde Sinzing rechtskräftig seit dem 28.10.1998, und der ersten Deckblattänderung, rechtskräftig seit dem 01.07.2013, zu Grunde. Diese stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich sicher und ist als selbständige Planänderung zu sehen.
Im übrigen Bereich, welcher die Änderung nicht betrifft, gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“, rechtskräftig seit dem 28.10.1998.
Demnach werden alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes „Am Klosterfeld“ und die erste Deckblattänderung durch die explizit benannten Festsetzungen im Geltungsbereich aufgehoben und ersetzt.
- 2. Art der baulichen Nutzung und sonst. Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
2.2 Im Plangebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO gegebenen Überschreitungen.
3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Vollgeschosse sind definiert als Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche. Das Untergeschoss mit Tiefgarage in P 3 stellt kein Vollgeschoss dar. Die Überdeckung der Tiefgarage muss, sofern diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, mindestens 1,0 Meter betragen.
3.3 Auf allen Parzellen P 1 bis P 6 sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.
3.4 Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus eine Wohneinheit und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
3.5 Beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle P 3 sind 4 Wohneinheiten zulässig.
3.6 Die Breite der Dachterasse in Parzelle 3 muss mindestens 4,0 Meter betragen.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
4.1 Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
4.2 Auf den Parzellen P 1 und P 2 sind nur Doppelhaushälften zulässig (Die beiden Parzellen ergeben zusammen ein Doppelhaus).
4.3 Auf Parzelle P 3 ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.
4.4 Auf den Parzellen P 4, P 5 und P 6 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.5 Die Tiefgarage auf Parzelle P 3 ist innerhalb der Baugrenzen sowie der Tiefgaragenbaugrenze möglich.
- 5. Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BauBO) in ihrer aktuellen Fassung.
5.1 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planell dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Bauliche Anlagen i.S. des § 23 (5) Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des § 14 (2) BauNVO.
6.3 Abweichend davon sind Gewächse und Gartengeländer, Gartenlauben und Pergolen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 m² und einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.
6.4 Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstückseite dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine der in Punkt 6.3 genannten Nebengebäude errichtet werden.
6.5 Die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
6.6 **Höhe der baulichen Anlagen und des herstellenden Geländes**
7.1 Die Höhe der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
7.2 Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden EG (= Oberkante natürliches Gelände Bestand) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachtraufe bzw. mit der Oberkante Attika beim Flachdach.
7.3 Für die Parzellen P 1 bis P 6 gilt gemäß Regelschnitt M 1:250 eine maximale Wandhöhe von 6,10 m.
7.4 Für die Garagen ergibt sich eine maximale Wandhöhe von 3,00 m.
7.5 In der Genehmigungsplanung ist die maximale Wandhöhe darzustellen und zu vermassen.
7.6 Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn die Gründungstiefe mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserstand gemäß aktuell gültiger Wasserschutzgebietsverordnung liegt. Jedes Bauvorhaben hat zum Genehmigungsantrag den höchsten Grundwasserstand nachzuweisen.
7.7 **Garagen, Stellplätze**
8.1 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing in ihrer aktuellen Fassung.
8.2 Vor Garagen oder überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
8.3 Der Stellplatz kann in einer Garage oder in einem Carport untergebracht sein. Der vor der Garage/ Carport freizuhaltende Stauraum stellt keinen Stellplatz dar.
8.4 Für Stellplätze im Freibereich dürfen nur un- oder teilversiegelte Beläge zur Ausführung kommen. Festsetzungen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterdecken, sowie wasserdruckfestes Betonpflaster mit sehr geringem Abriebwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
8.5 Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
8.6 **Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**
9.1 Frischrichtung: Die Hauptfrischrichtung ist gemäß Pflanzliste vorgegeben. Die Frischrichtung muss parallel zur Gebäudeseite verlaufen und mittig zum Gebäude liegen.
9.2 Gebäudeform: Es wird ein rechteckiger Grundriss, Seitenverhältnis Länge : Breite max. 5 : 4, festgesetzt. Die längere Seite des Gebäudes hat in Richtung der Hauptfrischrichtung zu liegen.
9.3 Außenwände
9.3.1 Die Fassaden sind als massive Wände mit mineralischen Baustoffen als gestputzte und gestrichene Mauerflächen zulässig.
9.3.2 Holz als Fassadenverkleidung ist zulässig.
9.3.3 Holzhäuser sind zulässig.
9.3.4 Grotte Fassadenarbeiten sind unzulässig.
9.3.5 Eisenkonstruktion an Außenwänden sind unzulässig.
9.4 Dächer: Für Dachform und Neigung der Wohngebäude gelten gemäß den Regelschnitten M 1:250 folgende Festsetzungen: Satteldach, Dachneigung 26° bis 44°. Dachüberstände an Ortsgang und Traufe bis zu 50 cm sind zulässig.
9.5 Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Begrünung erlaubt.
9.6 Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schiepgauben in einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Abweichen hiervon ist auf Parzelle P 3 eine Dachgaube auf der Südseite mit einer maximalen Breite von 5,75 m zulässig.
9.7 Offene Überdachungen, Pergolen und Sonnenschutz sind in einer Tiefe von maximal 2,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
9.8 Die Verwendung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Diese Anlagen sind ausschließlich neigungsgleich kräftig über oder auf den Dachflächen zu installieren. Aufgeständerte Kollektoren sind unzulässig. Auf den Parzellen P 1 bis P 3 dürfen Photovoltaikanlagen nur auf der südliche Dachfläche montiert werden.
- 10. Einfriedigungen**
10.1 Einfriedigungen sind nur als transparente Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m incl. ggf. Sockelbereich zulässig. Schnittreihen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

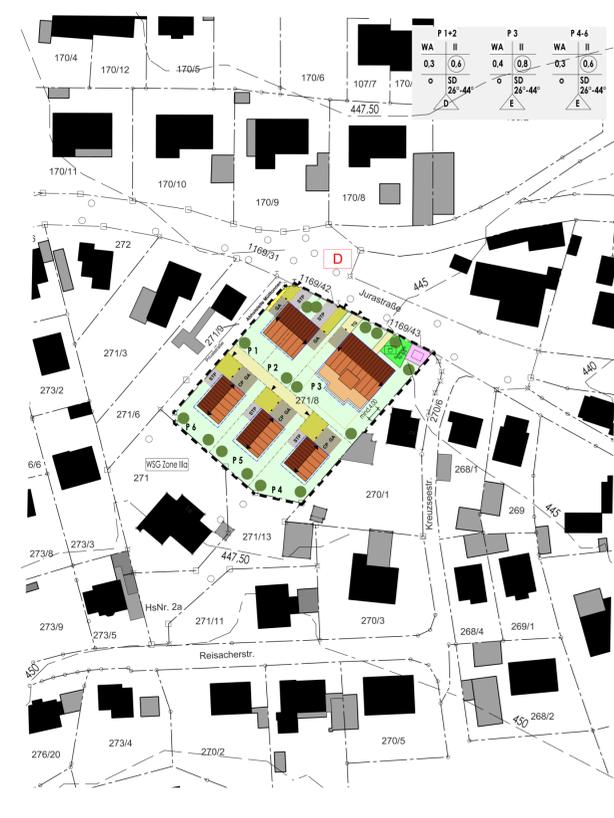
- 10.2 Nur für Einfriedigungen entlang der Jurastraße sind Sockel bis 25 cm zulässig. Für die sonstigen Einfriedigungen beträgt der Mindestabstand der Einfriedung vom Boden 15 cm.
Durchgehende Sockel oder Kantensteine sind zur Gewährleistung von Wandeigenschaften der Kleinfestbeton nicht zulässig.
10.3 Türen und Tore von Einfriedigungen dürfen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin aufschlagen.
11. Freileitungen § 9 Abs. 13 BauGB
11.1 Freileitungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
11.2 Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
12. Werbeanlagen und Außenbeleuchtung
12.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
12.2 Die Werbefläche darf 0,50 m² je Fassadenfläche nicht überschreiten.
12.3 Grotte Farben, Leuchtkörpern, blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
12.4 An straßenbegleitenden Einfriedigungen sind Werbeanlagen unzulässig.
13. Wassererückhaltung / Versickerung / Niederschlagswasser
13.1 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
13.2 Das Niederschlagswasser ist an eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 4 m³ mit geeignetem Drosselablauf an dem Kanal anschließen.
13.3 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist die Ableitungsmenge durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Dies können unter anderem Maßnahmen sein:
- Vermeidung (Begrenzung versiegelter Flächen, Begrünung)
- Bewirtschaftung (Nutzung für Brauchwasser und Bewässerung)
- Rückhaltung (ober- oder unterirdische Rückhaltungen) wie in 13.2 erläutert
13.4 Der Bauherr ist für die sachliche Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
14. Abwasserentsorgung
14.1 Für die Abwasserentsorgung werden die Grundstücke über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Sinzing angeschlossen. In diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
14.2 Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Sinzing.
15. Grünordnung
15.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerbau
15.1.1 Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
15.1.2 Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Flächen nicht zugeführt werden kann.
15.1.3 Die mit Grundwassergefährdenden Stoffen behafteten Flächen dürfen nur nach einer Voreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.
15.1.4 Die Fällung von bestehenden Gehölsen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze hat aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich in der Zeit Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
15.2 Private Grundstücksflächen
15.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Feuerwehrlösungen und Terrassen zulässig.
15.2.2 Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau III, oder III, Wuchsortung oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und entsprechend zu entwickeln sind. Der Standort ist frei wählbar.
Die Mindestpflanzqualität für Baumplanungen auf Privatgrund beträgt III (Hochstamm), 3 x v (verschult), STU (Stammumfang 12 - 14 cm. Auf die unter Punkt 16 aufgeführte Pflanzliste wird hingewiesen.
15.2.3 Der Eintrag von zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung stellt Pflanzungen von Bäumen und Obstbäumen dar, die verbindlich sind.
15.2.4 Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Wonnung herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
16. Pflanzliste
16.1 Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn | Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Corylus avellana - Hasel
Corylus heterophylla - Mandelbaum
Corylus rostrata - Esche
Quercus robur - Stieleiche | Quercus robur "Fastigiata" - Säuleneiche
Tilia cordata - Winterlinde | Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm
16.2 Sträucher
Berberis vulgaris - Berberitze | Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweige | Corylus avellana - Hasel
Corylus monogyna - Weißdorn | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Fuchsenschwarte | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa gallica - Esigrose | Rosa rubiginosa - Weißrose
Rubus fruticosus - Brombeere | Rubus idaeus - Himbeere
17. Abgrabungen und Aufschüttungen
17.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig.
17.2 Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Eigentümer mit gemeinsamen Grenzen schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.
17.3 Böschungen, die durch Abgrabung oder Aufschüttung auf privaten Grünflächen entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt und nicht in öffentliche oder benachbarte Grundstücksflächen verschoben werden. Der maximale Böschungswinkel beträgt 1:1,5.
18. Inkrattreten
Das Deckblatt Nr. 2 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. Hinweise

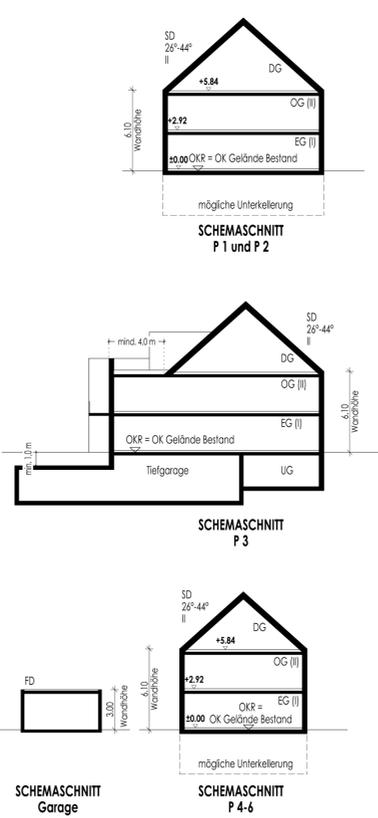
- 1. Wasserwirtschaft**
Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Alling in ihrer aktuellen Fassung.
- 2. Abstandsminderer**
2.1 Bodenminderer, die bei Baumaßnahmen zulage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStG und sind unwirksam, die Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmalbehörde ist die besondere Schutzbestimmung der Art. 4-6 DStG hingewiesen.
2.2 Der Planungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des eingetragenen Baudenkmal D-3-75-199-40: S. Nepomuk-Statue. Die Planzeichnung zeigt die Schutzbestimmung und die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sind bei allen Planungs- Anträge, Zustimmung sowie Bauverfahren nach Art. 6 BauDStG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 3. Bodengutachten**
Über das Plangebiet wurde kein Bodengutachten / Baugrunduntersuchung erstellt.
Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angedenkt.
- 4. Hinweise zum Wasserschutzgebiet Alling**
Die Parzellen 1-6 befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Alling, Zone IIIa. Es wird auf die aktuell gültige Wasserschutzgebietsverordnung und deren Einhaltung der Verbote hingewiesen. Die Fassung vom 15.04.2021 (Amtsblatt für den Landkreis Regensburg Nr. 17 v. 24.04.2021) ist als Anlage zur Begründung zum Deckblatt beigelegt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind § 42 WHG bzw. Art. 37 BayWG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.
Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz von der Baugenehmigung bzw. Freistellung zu prüfen.
Innerhalb des Wasserschutzgebietes wird auf den grundsätzlichen Ausschluss geothermischer Nutzung des Untergrunds hingewiesen.
5. Parzellierung und Gebäudestellung
Die in den Planischen Festsetzungen dargestellte Parzellierung und die Gebäudestellung stellt einen Vorschlag dar.
6. Abfallentsorgung
Im Gebiet des Deckblatts Nr. 2 besteht am Ende der Zufahrtsstraße keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen müssen ihre Abfallbehälter (Restmüll- und Altpapierbehälter) an geeigneter Stelle im öffentlichen Bereich zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen. Diese Fläche ist von parkenden Autos, Schnee usw. freizuhalten.
7. Schicht- / Hangwasser / Starkniederschläge
Das Gebiet fällt sehr leicht von Norden nach Süden ab. Aufgrund der geringen Hanglage ist je nach örtlich anzuwendenden Durchlässigkeitswert des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereintrüche und Vernässungen zu treffen. Eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellerschöle wird empfohlen. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeüberdachungen (wie Kellerschicht, Erdgeschoss) empfohlen, die Unterseite der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländeoberfläche bzw. Straßenoberkante zu legen.
8. Bodenschutz
Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen.
Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).
8.1 Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundzüge des Landschaftsbau“ (DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“) beachten werden.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.
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. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung und Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Dazu wird empfohlen, das Flächen, die als Grünfläche oder für gärtnerische Nutzung vorgesehen sind, nicht befestigen werden.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes natürliches Bodennormale (20 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden, da neben dem Wasserschutzgebiet auch Karst vorliegt. 21.1.1. Material nach LAGA M 20 kann nur zu verwendet werden, wenn ein gesondertes Bodengutachten bereits eine entsprechende Vorbelastung des Bodens ausweist.
Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBOdStG einhält.
9.1 Im Zuge von Baumaßnahmen im Baugelbiet werden Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzusprechen. Der Aushub ist, z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodStG hingewiesen.

A. Planliche Festsetzungen

Planzeichnung 1 : 1000



FESTSETZUNGEN DURCH REGELQUERSCHNITTE 1 : 250



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Sinzing hat in der Sitzung vom 15.12.2021 die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Klosterfeld“ beschlossen. Die Änderung mittels Deckblatt Nr. 2 wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 01.02.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 01.02.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Bau-, Vergabe- und Umweltausschusses vom 20.07.2022 die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2022 als Satzung beschlossen.

Sinzing, den (Siegel)
..... (Grossmann, 1. Bürgermeister)
5. Ausgefertigt

Sinzing, den (Siegel)
..... (Grossmann, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sinzing, den (Siegel)
..... (Grossmann, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Sinzing

Deckblatt Nr. 2

ÄNDERUNG EINES TEILBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45
DER GEMEINDE SINZING
"AM KLOSTERFELD"
MITTELN DECKBLATT NR. 2



Fassung 20.07.2022

GEZEICHNET:
Architekturbüro
Heitzer

Architekturbüro Heitzer - Galgenbergstrasse 21
93053 Regensburg - 0941/7994444