

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Das Baukind wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO wird ausgeschlossen.
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen (GRZ)- bzw. Geschosflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.
(2) Geschosse
a. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
b. 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.
c. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
(3) Auf den Parzellen ist maximal ein Hauptgebäude mit max. 2 Vollgeschossen als
a. BauNVO SD E+D (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder
b. BauNVO SD E+1 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder
c. BauNVO PE E+1 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) zulässig.
(4) Auf den Parzellen sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
(5) Grenzbebauungen bzw. grenznähe Bebauungen (0 bis 3,0 m) sind (auch zur Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen) nur in Form von Grenzgaragen nach Art. 6 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet.

- § 3 Bauweise
(1) Es wird die offene Bauweise gemäß § 23(2) BauNVO festgesetzt.
(2) Parzelle 1-5, 7-10 und 12-15: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Parzelle 6, 11, 15: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

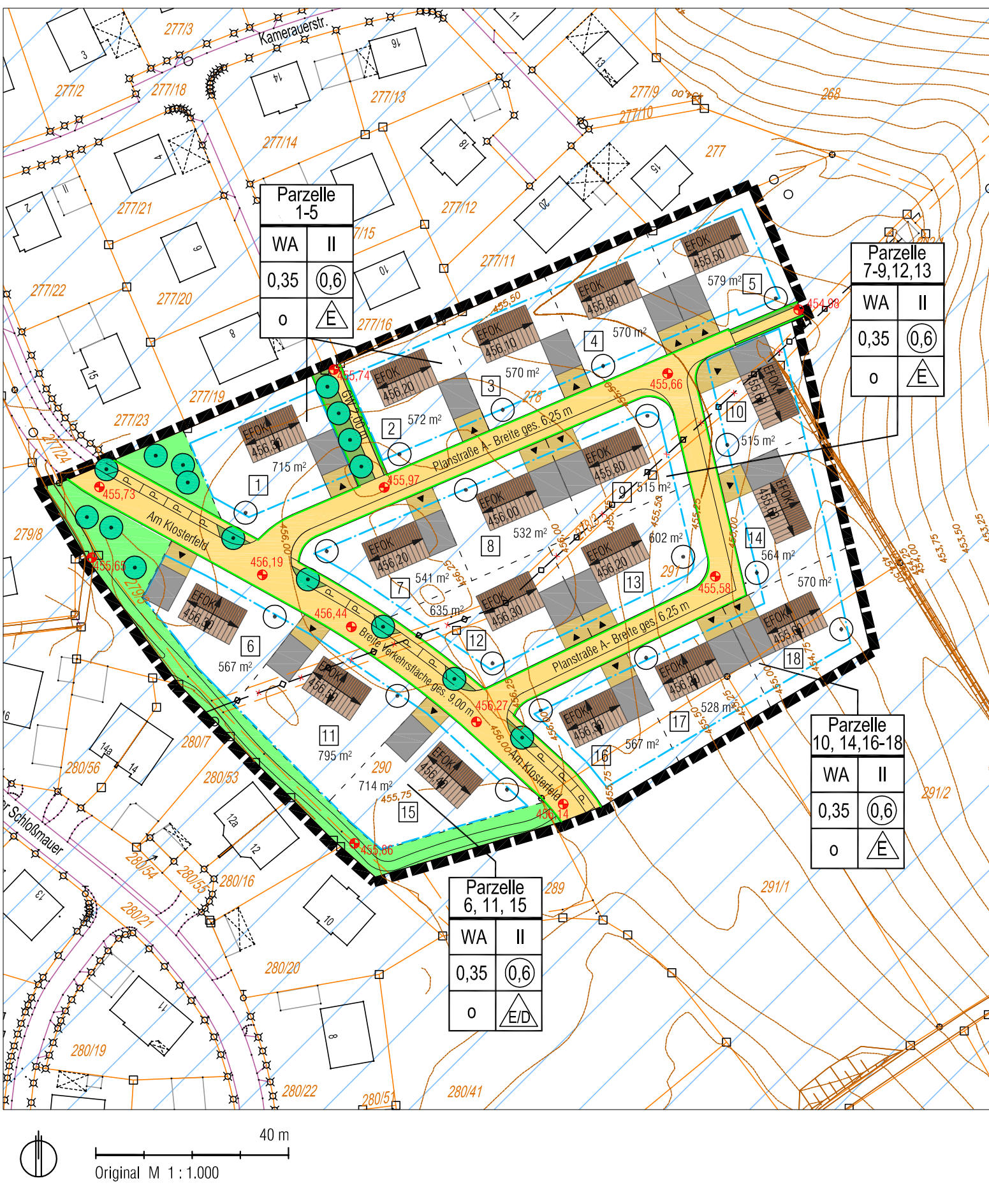
- § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23(5) Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des § 14 (2) BauNVO.
(2) Abweichend von Absatz (1) sind Gewächts- und Gartenpflanzhäuser, Gartenlauben und Pergolen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 m² und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m ausnahmsweise zulässig. Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstückseite dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine der in Absatz (2) genannten Nebengebäude errichtet werden.

- § 5 Garagen/ Stellplätze und ihre Zufahrten
(1) Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) Vor Garagenorten oder überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
(3) Garagen und Carports, sowie Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschossig auszuführen.
(4) Der Stauraum vor Garagen oder Stellplätzen kann nicht als Stellplätze angerechnet werden.
(5) Für jede Wohneinheit sind auf dem Privatgrundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
(6) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen.

- § 6 Höhenlage der baulichen Anlagen und des herzustellenden Geländes
(1) Die Erdgeschoss-Fußbodennotenkante (EFOK) jedes Hauptgebäudes sind gem. Eintrag in der Planzeichnung (NN-Höhen) festgesetzt.
(2) Abweichungen nach oben oder unten sind bis jew. max. ± 30 cm zulässig.
(3) Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes sind durch Eintrag in der Planzeichnung (in m ü NN) für Verkehrsflächen dargestellt. Eine Abweichung nach oben oder unten von bis zu 30 cm ist jeweils zulässig.
(4) Die Errichtung baulicher Anlagen ist verboten, sofern die Gründungsoberfläche tiefer als 2m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Jedes Bauvorhaben hat zum Genehmigungsantrag eine Baugrunduntersuchung vorzulegen.

- § 7 Gestaltung der baulichen Anlage
(1) Stellung der baulichen Anlagen: Die Orientierung der Hauptgebäude und Anbauten bzw. Garagen parallel zu den Erschließungsstraßen (d. h. zur Erschließungsstraße vor dem Grundstück) sind zwingend. Ausnahme Parzelle 10 und 14: Ausnahmeweise ist für diese Parzellen eine abweichende Orientierung möglich.
(2) Firstrichtung
Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung sind bindend. Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Gem. Eintrag in der Planzeichnung ist für die Parzellen 1, 6, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18 eine Firstrichtung um 90° gedreht möglich.
(3) Außenwände
- Die Fassaden sind als massive Wände mit mineralischen Baustoffen als geputzte und gestrichene Mauerflächen.
- Holz als Fassadenverkleidung ist zulässig.
- Holzhäuser sind bei Einhaltung der in den Festsetzungen getroffenen Fassaden- und Bauteilauftragung zulässig.

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan
Lageplan M 1:1000



- Grelle Außenfarben sind unzulässig
- Edelstahlkamine an Außenwänden sind zulässig
- Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig

- (3) Dächer
a. Die Dachformen und -neigungen sind gem. den Festsetzungen in den Regelquerschnitten (s. b.) auszuführen.
b. Die Dächer der Garagen sind an die Dachform des Hauptgebäude zu orientieren. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Begrünung der Dachflächen ist als flache, extensiv bis mäßig intensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung (überwiegend Sukkulenten, durchschnittlicher Substratschichtaufbau mindestens 10 und maximal 12 cm) auszuführen.
c. Als Dachbedeckungsmaterialien bei Satteldächern bzw. versetzten Pultdächern sind rötliche bis rötbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betonziegel zu verwenden.
d. Dachbretterstände sind am Orngang mit bis zu 20 cm und an der Traufe von bis zu 50 cm sind zulässig.

- (4) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
a. Dachgauben sind nur bei BauNVO SD E+D zulässig.
b. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schieppgauben in einer Breite von max. 1,80 m zulässig.
c. Dachgauben und Regenröhr Dachelemente müssen zum Orngang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
d. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauter Dachelemente und Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

- (5) Gebäudeform
Es ist ein rechteckiger Grundriss, Seitenverhältnis Länge: Breite max. 5:4 festgesetzt.

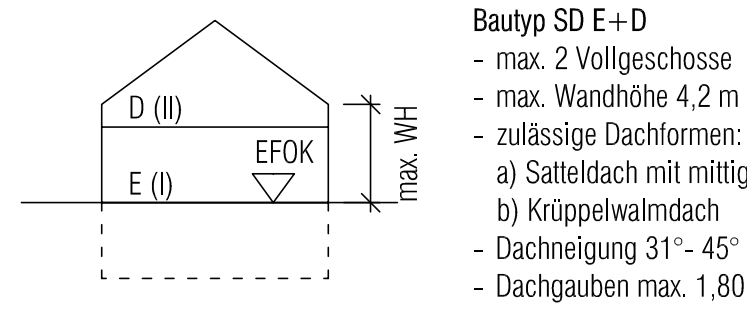
- (6) Dachaufbauten
a. Satellitenanlagen sind nur integriert in die Dachflächen zulässig.
b. Kamine sind in der Dachfläche des Hauptgebäudes zulässig.
c. Technische Dachaufbauten dürfen die fertige Dachoberkante des darunterliegenden Geschosses um 1,00 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu rücken.
d. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

- (7) Anbauten, Terrassen, offene Überdachungen, Pergolen, Sonnenschutz
a. Befestigte Terrassen auf jeweiligem Gartenniveau können, soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, in einer maximalen Größe von 30 m² je Grundstück (als Einzelanlage oder in der Summe mehrerer Anlagen), sofern die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird, errichtet werden.
b. Pergolen, offene Überdachungen sowie Sonnenschutzmaßnahmen aus Holz sind in einer Tiefe von max. 2,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

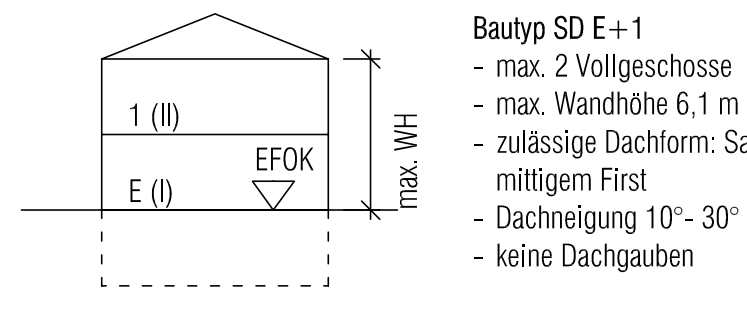
- § 8 Grünordnerische Festsetzungen
(1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
a. Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
b. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Flächen nicht zugeführt werden kann.
c. Die mit grundwassergefährlichen Stoffen behafteten Flächen dürfen nur nach einer Voreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.
(2) Öffentliche Grünflächen
a. Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist innerhalb der Grünflächen zulässig.
Im öffentlichen Straßenraum sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume in I. oder II. Wuchsortordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Mindestpflanzgröße der Bäume ist Hochstamm, 3x (verschult), mß (mit Ballen), e.w. (otra weiter Stand)
Stammumfang 18 - 20 cm. Auf die unter Pkt. § 8 (4) aufgeführten Pflanzliste wird hingewiesen.
b. Die Pflanzhöhe pro Baum ist in einer Größe von mind. 12 m² herzustellen.

- (3) Privaten Grundstücksflächen
a. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Feuerwehrtreppenhän und Terrassen zulässig.
b. Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsortordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen auf Privatgrund beträgt H (Hochstamm), 3 x v (verschult), STU (Stammumfang) 14 - 16 cm. Bei Obstbäumen beträgt die Mindestpflanzqualität: H (Hochstamm), 3 x v (verschult), STU (Stammumfang) 12 - 14 cm. Auf die unter § 8 (4) aufgeführten Pflanzlisten wird hingewiesen.
c. Der Eintrag von zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung stellt Pflanzungen von Bäumen oder Obstbäumen dar, die aufgrund der gestalterischen Anforderungen „Straßenraumwirksamkeit“ in den eingetragenen Bereichen verbindlich ist. Weitere abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße nötige Bäume auf Privatgrund sind in den übrigen Grundstücksflächen zu pflanzen.
d. Als Hinterpflanzung von Einfriedungen (siehe § 12) sind auch geschichtene Hecken zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt H (Heckenpflanzen), 2xv (verschult), geschn., Mindestpflanzhöhe 100 - 125. Arten siehe Pflanzliste unter Pkt. § 8 (4). Koniferenhecken sind unzulässig.
e. Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis der Arten zu erfolgen. Auf die Pflanzliste unter § 8 (4) wird hingewiesen.

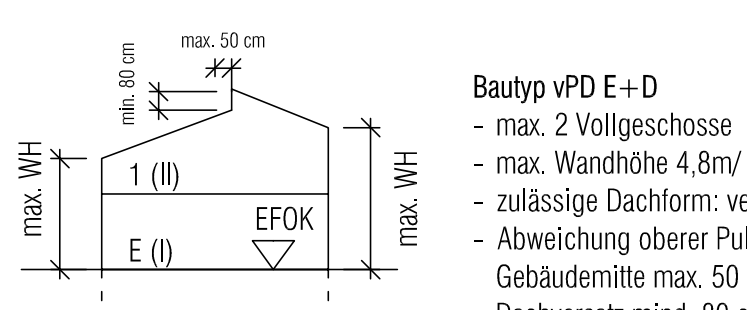
b) Festsetzungen als Regelschnitte



BauNVO SD E+D
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 4,2 m
- zulässige Dachformen:
a) Satteldach mit mittigem First
b) Krüppelwalmdach
- Dachneigung 31° - 45°
- Dachgauben max. 1,80 m breit



BauNVO SD E+1
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 6,1 m
- zulässige Dachform: Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 10° - 30°
- keine Dachgauben



BauNVO vPE E+D
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 4,8m/ 6,1 m
- zulässige Dachform: versetztes Pultdach
- Abweichung oberer Pulfirst von Gebäudemitte max. 50 cm
- Dachversatz mind. 80 cm
- Dachneigung 10° - 30°
- keine Dachgauben

- (4) Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen (H= heimische Gehölze ; # = Pflanzen die den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) unterliegen
I. Wuchsortordnung
Acer campestris - Feld-Ahorn (H)
Alnus glutinosa - Schwar-Ele (H)
Aesculus - carnea - Korbhündel-Kanarie
Carpinus betulus - Hainbuche# (H)
Liquidambar styraciflua - Amerikaner
Prunus salix - Vogelkirsche (H)
Pyrus calleryana 'Charlottier'-Stahl-Birne
Sorbus aucuparia - Eibesche (H)
Sorbus intermedia 'Stouwers'-Schwed. Melbirene
Zierapfel und Zierbirchen
Ostrya/Ilex als Halb- oder Hochstamm
II. Wuchsortordnung
Amelanchier lamarckii (Hochstamm (H)) - Felsbrenne
Cereus siliquestrum - Judasbaum
Cornus mas (H) - Kornelrösche
Crataegus monogyna (H) - Eynahel, Wildrose
Crataegus lanckratzi - Echter Rot-Dorn
Koebebrautera paniculata - Eibesche
Magnolia soulangiana - Tulpen-Magnolie
Pyrus calleryana 'Charlottier'-Oak, Wildbirne
Cornus mas - Kornelrösche
III. Wuchsortordnung
Gestrichelte Hecken hinter Zäunen
Carpinus betulus - Hainbuche
Magnolia soulangiana - Tulpen-Magnolie
Cornus mas - Kornelrösche

- (5) Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung nach § 18 BauNVO wird im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsplanung nachgewiesen.
§ 9 Abstandsflächen
Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet.

- § 10 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

- § 11 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig.
(2) Sie dürfen eine Gesamthöhe von 0,5 m je Fassadenfläche nicht überschreiten.
(3) grelle Farben, sowie Leuchtklamm sind unzulässig.
(4) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen nicht zulässig, Leuchtklamm sind nicht zulässig.
(5) Fremdwerbung ist nicht zulässig.

- § 12 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Sichtschutzanlagen
(1) Straßenseitige Einfriedungen sind einheitlich als transparente Metallkonstruktionen oder stehende Holdaltäre in einer maximalen Höhe von 1,2 m auszuführen.
(2) Straßenseitig sind an den Grundstücksgrenzen Sockel bis 0,25 m zulässig.
(3) Die Einfriedungen der sonstigen privaten Grundstücksgrenzen sind zulässig als Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune (H = max. 1,2 m) oder als senkrecht ausgeführte Holdaltäre, jeweils ohne Sockel. Die Hinterpflanzung mit Hecken oder Sträuchern wird empfohlen.
(4) Sichtschutzanlagen und Sichtschutzelemente zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
(5) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin aufschlagen.
(6) Soweit sich aus topografischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 0,8 m hohe Trockenmauern (falls nötig mit hinterliegender Betonkonstruktion) oder als gepuzte oder steinmetzmäßig bearbeitete Betonmauer zulässig.
(7) Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Ausnahme: Eigentümer mit genehmigtem Grenzschichten in gleichem Maße auf oder graben ab. Böschungen, die durch Abrabung oder Aufschüttungen auf privaten Grünflächen entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt und nicht in öffentliche Flächen oder benachbarte Grundstücksflächen verschoben werden.

- § 13 Wasserückhaltung
(1) Niederschlagswasser ist auf den Parzellen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung zu speichern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird vor Parzellen in den geplanten Mischwasserkanal abgeleitet.
(2) Der Bauherr ist für die schadlos Beseitigung des Regenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayDO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Diese darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

- § 14 Müll
Müll- und Reststoffformen sind in die Gebäude zu integrieren.

- c) Textliche Hinweise
1. 'Wasserwirtschaft
- Hinweis: Für die Begrenzung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
- Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
- Es wird empfohlen zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkanne der Öffnung mit einem Sicherungsabstand über Geländehöhe zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Teilgeschossen und Kellern gegen Starkniederschläge empfohlen. Die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu berücksichtigen. Der Einbau einer 'weißen Wanne' wird empfohlen.
- Auf die Genehmigungspflicht (wasserrechtliche Gestaltung) bei Niederschlagswasserentsorgung wird hingewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Ailing, Zone IIIa. Es wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.09.1998 (Amtsblatt für den Landkreis Regensburg Nr. 37/1998 S. 245-256) (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan) und deren Einhaltung der Verbote hingewiesen.
- Die Errichtung von oberirdischen Heizkälteanlagen bis 10.000 ist zulässig, bedarf jedoch bei Errichtung und alle 5 Jahre einer Prüfung durch einen amtlichen Sachverständigen. Der Nachweis ist gegenüber dem LRA Regensburg zu führen. Die Errichtung von unterirdischen Heizkälteanlagen ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet im Bebauungsplangebiet unzulässig.

- 2. Private Grundstücksentwässerung:
Zur Abpufferung von Starkniederschlägen vor Übergabe in den Mischwasserkanal ist gem. § 13 in den eine Zisterne oder Speicherschicht DN 2500 zu errichten. Das Rückhaltevolumen/Puffervolumen für die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser ist mindestens 3,0 Kubikmeter, zusätzlich ca. 3,0 Kubikmeter Speichervolumen für Dauerfähigkeit für Gartenbewässerung). Exakte Berechnung gem. Erschließungsplanung. Die Nachweisleistung ist mit den Entwässerungsplänen gleichzeitig mit dem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag bei der Gemeinde Sinzing zu erbringen bzw. einzureichen.

- 3. In Straßen und öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen. Leitungsgrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Schälkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzuzugängen. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit den zuständigen Versorgungsstägen zu regeln.

- 4. Elektroversorgung und Telekommunikation
Im Bereich der Kabelgrabenarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
5. Abwasser
Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1806 und 1815 zu beachten.
Für den Schmutzwasseranrusschuss ist alle 5 Jahre eine Dichtheitsprüfung durchzuführen und das Ergebnis der Gemeinde sowie dem Landratsamt Regensburg vorzulegen.

- 6. Energieeinsparung, Sonnenenergie
- Die Ausführung einer energiesparender Bauweisen, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromwasserversorgung, sowie die Verwendung von Blockheizwerken mit Kühl-Wärm-Kopplung wird empfohlen.
- Das künftige Baugelände soll an das bestehende Nahwärmenetz der FEWAG im Ort Viehhausen angeschlossen werden.
- Die Baufälligen befinden sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Ailing. Eine geothermische Nutzung, sowie die Nutzung von Tiefensonden ist im B-Plangebiet daher nicht zulässig.
- Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird ebenfalls empfohlen.

- 7. Archäologie, Bodendenkmäler und Bodenschutz
- Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.
- Im Bereich von Denkmalfällen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der eigenen Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Art. 8 DSchG ist weiterhin zu beachten.
- Sollten bei Bauarbeiten optische oder aorganoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen. Es wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

- 8. Brandschutz
Um den nötigen Personen- und Objektschutz zu gewährleisten sind beabsichtigte Bauvorhaben frhestmöglich mit den Behörden des Brandschutzes abzustimmen.

- 9. Schallschutz
Der bauliche Schallschutz muss den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen.

- 10. Landwirtschaft/ Immission
Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. deren Anfrahrung über Öffentl. Verkehrsflächen unvermeidliche Immissionen (Geruch, Lärm) auf das Plangebiet einwirken.

- 11. Gebäude
- Die exakten Koten der jeweiligen UFOK/EFOK (Untergeschoß- bzw. Erdgeschoss/ bodenoberkante) sind im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren gem. den Festsetzungen darzustellen. Das natürliche und geplante Gelände ist im Eingabeplan M. 1 : 100 in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss EG mit Höhenangaben (bezogen auf NN) unter Angabe eines Bezugspunktes darzustellen.
- Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.
- Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung

Table with 2 columns: Nutzungsschablone, Parzellen. Sub-headers: Baugelbiet, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl.

- 2. Mass der baulichen Nutzung / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
0,6 Geschosflächenzahl (Beispiel)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise
versetztes Pultdach
Satteldach
zwingende Firstrichtung bei vorgeschlagener Gebäudestellung
Firstrichtung um 90° gedreht möglich

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Fußwege
Öffentliche PKW-Stellplätze
Festgesetzte Grundstückseinfahrt
Von Einfriedungen freizuhaltende Grundstückseinfahrt

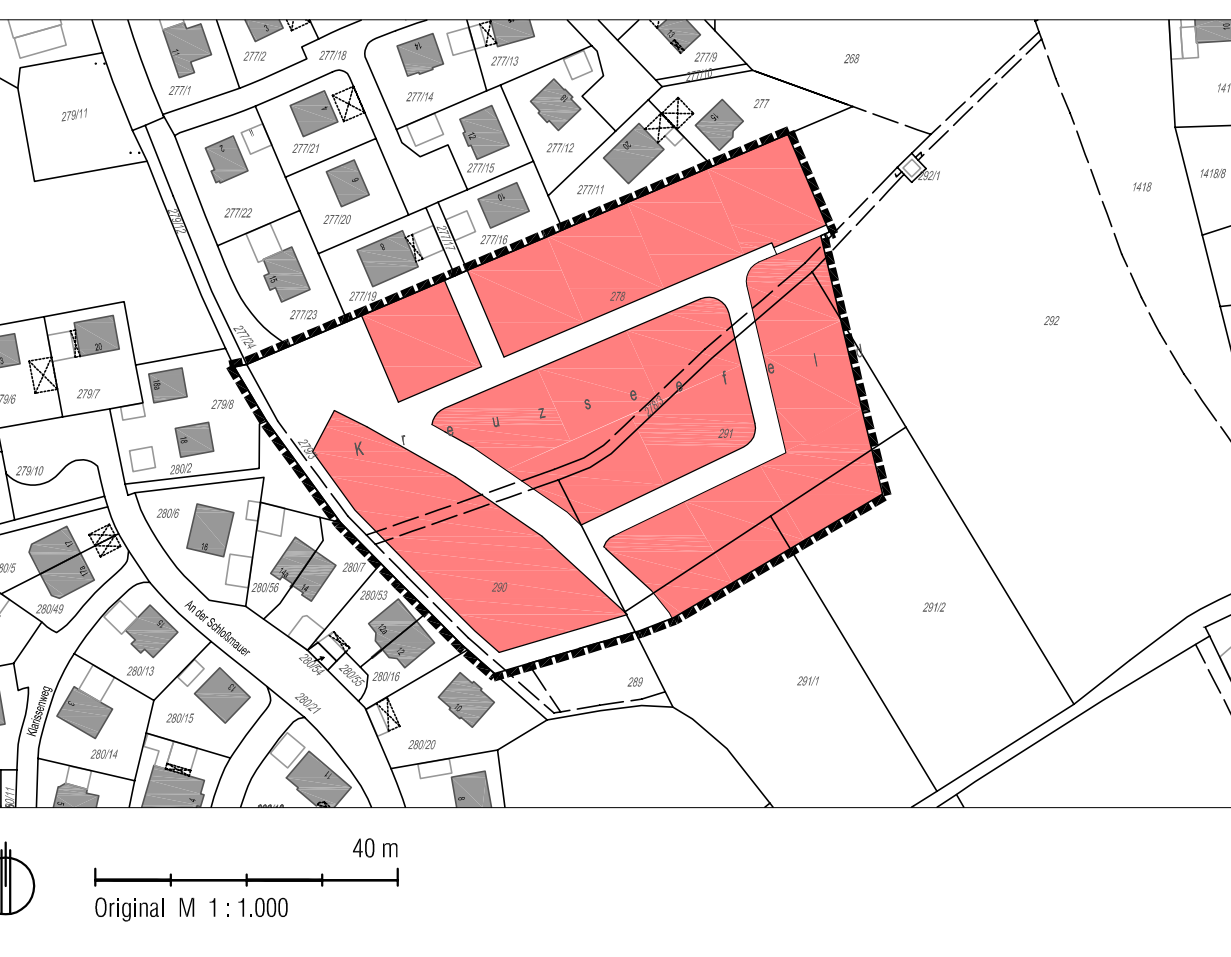
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentl. Grünfläche, Wiese / Rasen
Straßenbegleitgrün an öffentlichen Verkehrsflächen
Geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich, I. Wuchsortordnung (Arten siehe Textl. Festsetzungen)
Geplante Baumpflanzung auf privaten Grundstücken, (Standortvorschrift) (Arten siehe Textl. Festsetzungen)

5. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Höhenkote der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe in m ü NN
Flurstücknummer
Grundstücksgrenze vorhanden (nachrichtliche Übernahme)
Grundstücksgrenze vorgeschlagen
best. Gebäude
Parzellennummer
Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Gebäudestellung
Vorgeschlagene Garagenstellung
Wegführung in öffentl. Grünflächen;
Lagevorschl. Festlegung in Lage und Breite in der Ausführungsplanung
vorhandene Böschung im Umgelände
Höhenlinie Bestand
Wasserschutzgebiet Ailing, Zone IIIa (nachrichtliche Übernahme)
bestehende 20-KV-Leitung (unterirdisch), umzuverlegen

Übersichtsplan der Wohngebiete M 1: 2.000

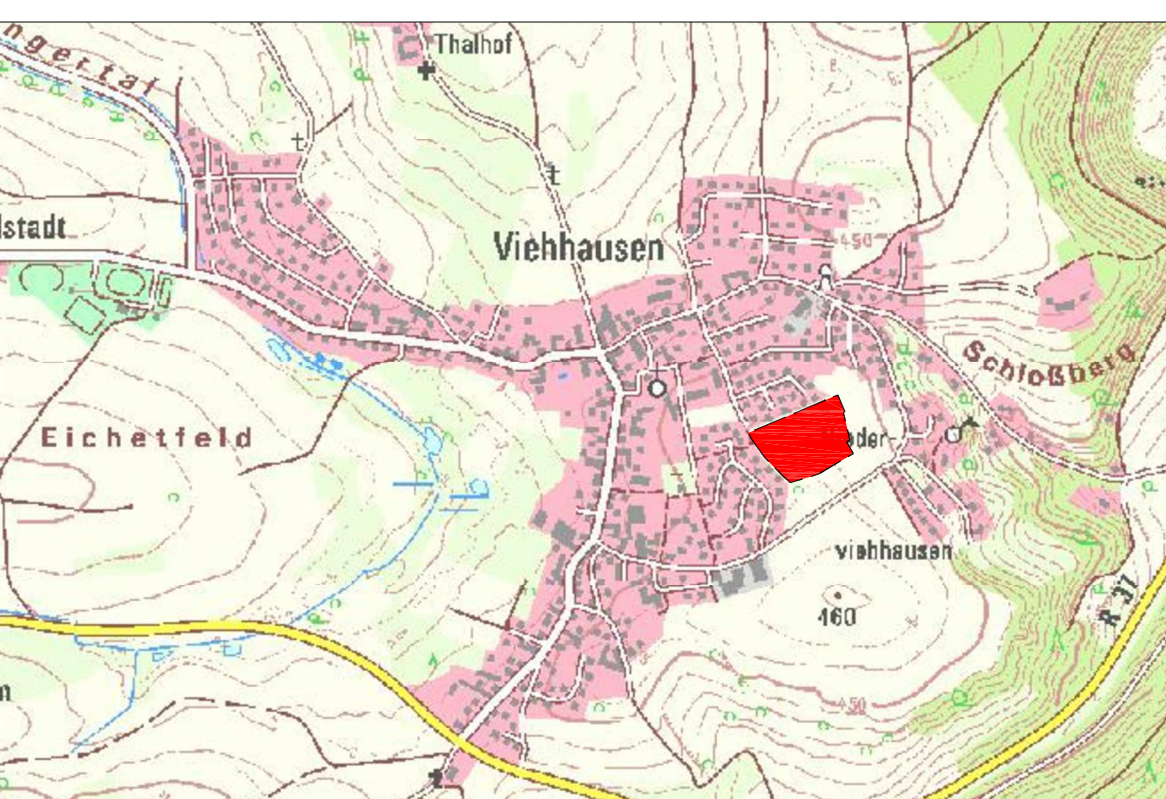


VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzing hat in seiner Sitzung vom 27.05.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss Nr. 42 wurde am 29.05.2015 öffentlich bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2015 hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2015, Nr. 148 in der Zeit vom 24.12.2015 bis einschließlich 25.01.2016 stattgefunden.
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2015 in der Zeit vom 15.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.
d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 wurde mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2016 bis 30.05.2016 öffentlich ausgelegt.
e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2016 bis 30.05.2016 beteiligt.
f) Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterblick Viehhausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2016 als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Sinzing, den
Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister
(Siegel)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der vorherbezogene Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterblick Viehhausen" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Sinzing, den
Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister
(Siegel)

Official title page of the 'Klosterblick Viehhausen' zoning plan, including the coat of arms of the municipality and the date of adoption (22.06.2016).



Project information including the name 'FLU PLANUNGSTEAM', address 'MARGARETENSTRASSE 14', contact details, and the names of the landscape architects 'BRIGITTE KELLNER' and 'GÜNTER SPÖRL'.