

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Begründung zur Grünordnung

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände**
- 4. öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**
- 5. Ausgleichsfläche**

Planung Bebauungsplan

BBI BAUER BERATENDE INGENIEURE GMBH

Niederlassung Regensburg

Heinkelstraße 3

93049 Regensburg

Telefon: 0941/ 4 02 08-0

Telefax: 0941/ 4 02 08-30

regensburg@bbi-ingenieure.de

www.bbi-ingenieure.de

Begründung zur Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Roither Berg“ in Wenzenbach

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Wenzenbach möchte am nördlichen Ortsrand von Wenzenbach ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen. Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt, wurde der gültige Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt geändert. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gleichzeitig wurden im Ortsteil Grünthal am nordwestlichen Ortsrand mögliche Siedlungsflächen aus dem FNP herausgenommen und wieder als Freiflächen gewidmet.

Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet ‚Roither Berg‘ wird nun der konkrete Rahmen für die Bebauung erstellt.

Begründung der Bebauung:

- Die Flurstücke der bestehenden Baugebiets ‚Am Schönberg‘ als größeres zuletzt ausgewiesenes Baugebiet sind veräußert. Hier stehen keine Bauparzellen mehr zur Verfügung. Die un bebauten Parzellen befinden sich im Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Die Gemeinde möchte aber den Familien der Ortschaft und Umgebung eine Baumöglichkeit bieten und sieht deswegen die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor.
- Gleichzeitig möchte die Gemeinde die Entwicklung des Hauptortes Wenzenbach in der Gemeinde stärken und sieht die Baugebietsausweisung deshalb hier vor. Im Ortsteil Grünthal wurden im Gegenzug mögliche Siedlungsflächen aus dem FNP herausgenommen. Diese Änderung der Siedlungsentwicklung ist auch im Zusammenhang mit dem Erhalt bzw. Weiterentwicklung eines attraktiven Ortskernes in Wenzenbach zu sehen.
- Der Aufgabe, vor Erschließen von neuem Bauland bestehende Baulücken zu schließen (Nachverdichtung, Innentwicklung), ist die Gemeinde nachgekommen:

Erfassung und Bewertung der Baulücken:

Im Bedarfsnachweis des FNP wurden sämtliche nicht bebaute Grundstücke im Gemeindegebiet erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren die Hälfte der Baulücken aktiviert und bebaut werden können. Falls dies nicht möglich ist, besteht ein Defizit an Bauland.

Änderung der bestehenden Bauleitplanung

Darüber hinaus hat die Gemeinde in den Baugebieten ‚Buchenweg‘ und ‚Sudetenweg‘ die Bebauungspläne geändert, um eine verdichtete Bebauung (z.B. Doppelhäuser) zu ermöglichen.

Durch diese Maßnahme wird die Nachverdichtung in diesen Bereichen gestärkt. Auch die anderen bestehenden Bebauungspläne werden durch die Gemeinde dahingehend geprüft werden, ob durch Änderungen in den Festsetzungen eine Verdichtung der Bebauung im Bestand möglich wäre.

Stärkung der Ortsmitte

Außerdem ist im Zusammenhang der Innenentwicklung die geplante Stärkung der Ortsmitte durch den Erhalt bzw. die Ergänzung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten zu nennen. Insofern kommt die Gemeinde Wenzenbach der Aufgabe der Innenentwicklung auf mehreren Ebenen nach.

- **Bevölkerungsentwicklung:**
Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Wenzenbach im Zeitraum bis 2023 (Entwicklungszeitraum 10 Jahre) ein Wachstum von ca. 280 Personen. Zusätzlich ergibt sich ein großer Bedarf aus der bereits bestehenden Bevölkerung, da in Zukunft mit immer weniger Einwohner pro Wohneinheit (WE) zu rechnen sein wird (Auflockerung der best. Bebauung).
- Mit der Ausweisung eines neuen großen Baugebietes kann die Gemeinde Wenzenbach den Wohnlandbedarf für die neue und bestehende Bevölkerung in den nächsten Jahren decken.
- Bedarfsnachweis: siehe Änderung Flächennutzungsplanung.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Roither Berg“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenzenbach i. d. F. vom 29.03.2006. Dieser wurde in den letzten Jahren bereits durch einige Deckblätter ergänzt.

Durch das Deckblatt Bereich „Roither Berg und Grünthal Nordwestlicher Ortsrand“ wurde nun der FNP erneut fortgeschrieben, um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Die Änderung des FNP wurde inzwischen genehmigt.

3. Bestandssituation

Lage und Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand vom Wenzenbach direkt am Roither Weg. Südlich des Roither Weges schließt sich ein Schulgelände der Gemeinde Wenzenbach an. Westlich, nördlich und östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen.

Zur Ortsmitte hin schließen Freiflächen, eine Sondergebietsfläche (SO P3), das Sportgelände und Mischgebietsflächen (MD) an. Die Ortsmitte ist ca. 400 m Luftlinie entfernt.

Die Flächen des neuen Baugebietes mit einer Größe von 9,27 ha selber sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich, grenzen aber an.

Westlich des neuen Baugebietes liegt in 400 m Entfernung der Ortsteil Roith.

Die Flächen sind von Norden nach Süden hin zum Roither Weg geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 390 m ü. NN bis 358 m ü. NN an der Straße. Damit weist das Gelände Neigungen zwischen 10 bis 14 % auf.

Flurstücke

Folgende Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken liegen in den Geltungsbereich:

Flurnummer	derzeitige Nutzung
68	Landwirtschaftliche Nutzfläche
69	“
69/1 – 69/9, 69/10	“
71	“
72	“
74 (Teilfl.)	Feldweg
81/1 (Teilfl.)	Landwirtschaftliche Nutzfläche
82/2	“

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen intensiv genutzt.

Biotopflächen

Die beiden Biotopflächen 6939-090.14 am Roither Weg und 6939-090.15 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestehende Leitungen

Ein bestehendes 20 kV-Kabel der Bayernwerk AG verläuft entlang des Roither Weges und dann entlang des Waldes an der östlichen Grenze des Baugebietes. Die Leitung und deren Sicherheitszone werden bei den vorgesehenen Baumpflanzungen und den Baumaßnahmen (Regenrückhaltebecken, Wegebau) beachtet.

Die Kabeltrassen der 20 kV-Kabel sind von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten (Schutzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse). Planungen für Bebauung und Bepflanzung jeglicher Art sind zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Abgrabungen Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Bzgl. der Baumpflanzungen verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“

Außerdem liegen innerhalb des Roither Weges Telekomleitungen, Wasserleitungen und Abwasserkanäle.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des B-planes sind derzeit keine Bodendenkmäler kartiert.

4. Planungen und Auswirkungen durch das Baugebiet Roither Berg

4.1 Infrastruktur

Die Gemeinde Wenzenbach verfügt über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. Kindergarten, Hort und Schule. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aus dem neuen Baugebiet „Roither Berg“ aufnehmen.

4.2 Verkehrsanbindung

4.2.1 Äußere Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Unterlindhofstraße und den Roither Weg an den Ortskern bzw. an den überregionalen Verkehr angebunden. Die Unterlindhofstraße stellt eine Ortsstraße dar, die auf 30 km/h beschränkt ist.

An den überregionalen Verkehr ist Wenzenbach sehr gut durch die Bundesstraße B 16 angebunden.

Zusätzlich wurde für das neue Baugebiet eine Anbindung durch eine Buslinie, bei der die Haltestelle der Schule genutzt werden kann, vorgeschlagen.

Verkehrssituation Unterlindhofstraße

Inzwischen liegt die Verkehrstechnische Untersuchung des Büro GEO.VER.S.UM, Stand 29.04.2014, zu den Auswirkungen des neuen Baugebietes auf die Verkehrssituation vor. Folgende Ergebnisse sind zu nennen:

- Die Unterlindhofstraße weist nach der Verkehrszählung von 2012 eine Verkehrsbelastung von 2.073 Pkw und 124 Lkw (gesamt 2.197 Kfz) an Werktagen auf. Für das neue Baugebiet wird eine werktägliche Verkehrsnachfrage von 710 Fahrten/Tag, davon 28 Lkw/Tag, prognostiziert. Der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehr) beträgt 680 Fahrten/Tag, davon 20 Lkw/Tag.
- Unter der Voraussetzung, dass 85 % des Gesamtverkehrs aus dem Baugebiet in Richtung Wenzenbach/ B 16 über die Unterlindhofstraße fließen, beträgt die Verkehrsbelastung nach Realisierung des Baugebiets 2.800 Kfz mit einem Schwerlastanteil von 146 Lkw pro Werktag für diese Straße. Dies bedeutet in der Morgenspitze zwischen 7.00 und 8.00 Uhr 276 Kfz und in der Abendspitze zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr 270 Kfz. Damit liegt die zukünftige Verkehrsbelastung für diese Ortsstraße deutlich unter der in der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) genannten Belastung 400 Kfz/Stunde für die Spitzenbelastung.
- Fahrbahnbreiten der Unterlindhofstraße:
Die Ortsstraße weist zwischen Zufahrt Roither Weg und Einmündung in die Hauptstraße eine Länge von 450 m und Fahrbahnbreiten zwischen 5,25 m bis 8,25 m auf. Die geringste Straßenbreite von 5.25 m besteht auf eine Länge von ca. 70 m. Auf den restlichen 380 m Länge weist die Straße mindestens eine Breite von 5,50 m auf. Auf eine Länge von ca. 300 m ist die Straße mindestens 6,0 m breit ausgebaut.

Dies bedeutet, dass auf der gesamten Länge ein Begegnungsverkehr von Bus/Pkw und Lkw/Pkw möglich ist. Auf dem größten Teil der Strecke mit 6,0 m Straßenbreite oder mehr ist auch ein Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw, Lkw/Bus, Bus/Bus möglich. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist dieser Begegnungsfall Schwerlastverkehr derzeit in den Spitzenstunden und Schwachstunden insgesamt 12 mal pro Tag möglich (d.h aber nicht unbedingt tatsächlich vorhanden). Durch das Baugebiet kommt nur ein zusätzlicher möglicher Begegnungsfall Schwerlastverkehr hinzu.

Fazit: Die Unterlindhofstraße kann den derzeitigen Verkehr und den neu entstehenden Verkehr aus dem Baugebiet ‚Roither Weg‘ aufnehmen, da aus dem neuen Baugebiet hauptsächlich Pkw-Verkehr erzeugt wird. Die Situation des Schwerlastverkehrs wird durch das neue Baugebiet nur sehr geringfügig durch einen möglichen Begegnungsfall verändert. Es entstehen keine Kapazitätsprobleme. Streckenabschnitte mit verminderten Straßenbreiten werden in der RAS 06 berücksichtigt

Gehweg im Bereich der Unterlindhofstraße

In der Unterlindhofstraße bestehen vor allem Gehwegverbindungen zur Schule im Roither Weg und zur der an der Hauptstraße gelegenen Supermarkt bzw. Bushaltestelle (Schulbusverkehr für weiterführende Schulen). Die Ortsmitte (auch Kindergarten und Grundschule) wird vom neuen Baugebiet aus über bestehende Fußwegverbindungen über die Sportflächen erreicht.

Die Unterlindhofstraße weist auf der gesamten Länge einen einseitigen Gehweg von 1,0 m bis 1,50 /1,70 m Breite auf. Die Länge des 1,0 m breiten Gehweges beträgt ca. 80 m. Auf der Brücke über den Wenzelbach ist auf eine Länge von ca. 13 m kein Gehweg vorhanden (nur Brückenkappe für Leitplanke und Geländer). Diese Engstelle wurde bereits im ‚Verkehrskonzept Wenzelbach 2012‘ vom Büro GEO.VER.S.UM aufgezeigt.

Für eine verbesserte Gehwegführung sind folgende Möglichkeiten vorhanden:

- Beseitigung der Engstelle auf der Brücke durch Verschmälerung der Fahrbahn oder Anbau einer Gehwegkappe oder Neubau einer separaten Gehwegbrücke.
- Verbreiterung des 1,0 m Gehweges auf 1,50 m durch Zurücksetzen der Grundstücksbegrenzungen.
- Alternativführung des Gehweges auf dem Flurweg östlich der Bebauung der Unterlindhofstraße (hier ist aber die geplante Baustraße zu beachten).

Die Gemeinde Wenzelbach prüft die verschiedenen Möglichkeiten und wird entsprechende Maßnahmen umsetzen, um die Situation der Gehwegführung an der Unterlindhofstraße zu verbessern.

Baustraße

Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird der gemeindeeigene Flurweg, der nördlich der Wenzelbachbrücke beginnt, als Lkw-Zufahrt für den Baustellenverkehr ausgebaut. Dazu wird der Weg befestigt und Ausweichstellen vorgesehen. Im Anschlussbereich zum Roither Weg wird die Baustraße vom vorhandenen Flurweg abgerückt, um eine bessere Befahrbarkeit sicher zu stellen. Mit dieser separaten Baustellenzufahrt kann die Unterlindhofstraße für die Bauzeit des Baugebietes entlastet und der vermehrte Begegnungsfall Lkw/Lkw verhindert werden.

Kreuzung Unterlindhofstraße – Regensburger Straße (Kreisstraße R 6)

Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung ist derzeit mit der Klasse QSV C eingestuft. Es treten dabei im Nebenstrom Rückstaulängen von 2 Pkw-E (in 95 % der Fälle) und Wartezeiten bis zu 33 Sekunden (in 85 % aller Fälle) auf.

Durch die allgemeine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 wird die Leistungsfähigkeit auf QSV D absinken. Die Wartezeiten und Staulängen im Nebenstrom werden sich verlängern. Die Verkehrszustände sind aber stabil. Die QSV D ist bei bestehenden Knotenpunkten unter verkehrstechnischen Aspekten durchaus hinnehmbar, da die Hauptströme, hier auf der Regensburger Straße, weiterhin die Leistungsfähigkeit A aufweisen, d.h. auf der bevorrechtigten Hauptstraße hier gibt es keine oder kaum Wartezeiten.

Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet Roither Berg wird sich die zukünftige Leistungsfähigkeitsklasse D der Unterlindhofstraße, die sich aus der allgemeinen Verkehrszunahme ergeben wird, nicht verändern.

Verkehrssituation Roith

Nach der Prognoseberechnung fließen ca. 15 % des durch das Baugebiet entstehenden Verkehrs in Richtung Roith ab. Das sind ca. 107 Fahrten/ Tag mit 4 Lkw-Fahrten. Die Erhöhung des täglichen Verkehrs ist also vergleichsweise gering.

Der Problematik der bestehenden Engstellen, besonders Sandhofstraße / Einmündung Kürner Straße ist sich die Gemeinde Wenzenbach bewusst. Eine Abhilfe durch Grunderwerb und Verbreiterung der Straße war bis jetzt allerdings nicht möglich.

4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über drei Erschließungsstraßen gewährleistet. Entlang der Haupteerschließungsstraße (Trasse 1) mit einer Breite von 5,50 m schließt sich ein Pflanzstreifen für eine Alleepflanzung und ein begleitender Gehweg an. Trasse 2 und 3 sind als untergeordnete Straßen etwas schmaler. Im Westen befinden sich einige 4,50 m breite Stichstraßen.

Das Straßensystem wird durch Fußwege, die zwischen 2,0 m und 3,0 m breit sind, ergänzt. Sie verbinden die Straßen und binden die zwei Spielplätze an. Im Süden bildet ein Teilabschnitt eines Fußweges die Zufahrt zur Nahversorgungseinheit.

Durch die Verbindungen zum westlichen bestehenden Feldweg hin kann dieser in das Fußwegsystem einbezogen werden. Zur Erschließung des Baugebietes wird dieser Weg aber nicht genutzt, er bleibt ein landwirtschaftlicher Flurweg.

Parkplätze: Im Baugebiet sind keine gesonderten Parkplätze ausgewiesen, da die Erfahrung gezeigt hat, dass diese zweckentfremdet nicht als Besucherparkplätze sondern als Privatstellplätze oder Lagerflächen verwendet werden. Für das vorübergehende Parken stehen jedoch die Straßenflächen zur Verfügung, da die Straßen mit 5,50 m und 5,0 m breit genug sind, um am Straßenrand entlang parken zu können. Für den Bereich der Reihenhäuser am Roither Weg können zusätzlich die öffentlichen Parkplätze an der Schule/ Sporthalle mitbenutzt werden.

4.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser/ Löschwasser, evtl. Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze im Roither Weg. Dazu müssen im Zuge des Bebauungsplanes entsprechende Planungen veranlasst werden.

In den Straßenzügen und den begleitenden Gehwegen stehen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Zusätzlich ist für das neue Baugebiet eine eigene energetische Versorgung geplant (Sondergebiet am Roither Weg). Hier ist die Gesamtversorgung des Gebietes mit Wärme und Strom vorgesehen.

4.4 Entsorgung

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Wenzenbach wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren.

Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen. Bei folgenden Parzellen sind die Tonnen an der Einmündung zur Trasse 1 bzw. am Roither Weg aufzustellen: 1, 2, 8 – 17, 44 – 47, 68 – 77, 95 – 114.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung der Privatparzellen und die Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt. Auf den Privatparzellen werden Hausanschluss-Kontrollschächte errichtet.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in eine neu angelegte Feuchtfläche auf dem Flurstück 399 eingeleitet. An der Einleitungsstelle werden zur ‚Energievernichtung‘ Felsbrocken angeordnet. Von dort durchfließt das Wasser die Feuchtfläche, wobei es teilweise versickert; und wird dann in die Regenrückhaltung auf dem Flurstück 400 eingeleitet. Erst hier wird es gedrosselt in den Wenzenbach abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wird in reiner Erdbauweise mit geringen Abgrabungstiefen und ohne Aufschüttungen errichtet.

Zusätzlich wird für jede Parzelle eine private Regenrückhaltung abhängig von der Größe des Flurstückes vorgeschrieben (siehe beigelegte Skizze). Aus den privaten Rückhaltungen erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Das Schmutzwasser wird über neue Kanäle in den Erschließungsstraßen in die bestehende Kanalisation im Roither Weg bzw. in der Unterlindhofstraße eingeleitet.

Die Planung wurde bereits mit dem Abwasserzweckverband und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt. Dazu wurden den verschiedenen Stellen bereits Vorabzugsunterlagen vorgelegt. Mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

4.5 Wasserwirtschaft

- **Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung angeschlossen. Mit dem Wasserversorger ‚ZV Wenzenbacher Gruppe‘ sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

- **Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des neuen Baugebietes liegen keine Wasserschutzgebiete und Hochwasserretentionsräume.

- **Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Die nächsten Gewässer stellen der Wenzenbach und der Forstbach dar. In den Wenzenbach erfolgt die gedrosselte Ableitung aus der Regenrückhaltung.

- **Zur Situation des Wenzenbaches:**

Es erfolgt keine direkte Einleitung aus dem Baugebiet in den Wenzenbach, sondern in das Flurstück Nr. 399. Dieses wurde von der Gemeinde Wenzenbach zu einer Feuchtwiese / Feuchtfläche umgestaltet. Das abfließende Wasser aus dieser Feuchtfläche wird in den Regenrückhalteraum auf der Flurnr. 400 eingeleitet. Erst hier erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Wenzenbach.

Durch die Kombination der Ableitung des Niederschlagswassers in die neue Feuchtfläche und die darauf folgende Rückhaltung wird der Überstaugefahr des Wenzenbaches Rechnung getragen.

- Hangwasser:

Die Baugebietsfläche ist stark geneigt. Deswegen werden Schutz- und Abfangmaßnahmen für die nördlichen Hangflächen geplant, um das Baugebiet vor abfließendem Oberflächenwasser aus den Außenbereichen zu schützen.

Dazu wird an der nördlichen Grenze ein Wall errichtet, der zusammen mit einer natürlichen Böschung einen ‚Abfanggraben‘ ausbildet, der das abfließende Oberflächenwasser aus den Hangflächen aufnimmt. Von hier wird es am östlichen Rand des Baugebietes über einen Mulde/Graben bis zum Roither Weg geleitet. Von hier wird es in einer gemeinsamen Verrohrung mit dem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet bis zur Feuchtfläche abgeleitet.

Auf zusätzlich zu treffende Schutzmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Lichtschächte und Hauseingänge) wird hiermit hingewiesen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtung ist in diesem Zusammenhang zu beachten, um Schäden an den Gebäuden zu verhindern.

Die Bauwerber und Baufirmen werden darauf hinzuweisen, dass der schadlose Abfluss von Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser auch während der Bauphase erhalten bleiben muss

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet.

Der im Westen an das Baugebiet angrenzende Feldweg und weitere Zufahrtsmöglichkeiten zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleiben weiterhin erhalten. Diese Wege sind auch für größere landwirtschaftliche Maschinen befahrbar.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In die angrenzenden Waldflächen wird nicht eingegriffen. Zu diesen Waldflächen wird ein Bebauungsabstand von 25 m eingehalten. Dieser Abstand wird durch die entsprechende Festlegung der Baugrenzen für die Wohngebäude erreicht.

Für Bepflanzungen im neuen Baugebiet werden die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten.

Der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird so gering wie möglich gehalten. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 zur Berechnung der Ausgleichsflächen angesetzt. Um den Flächenverbrauch auf dem Flurstück 253/2 durch den Ausgleich zu minimieren, wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens Nr. 400 als Ausgleichsfläche angesetzt werden. Damit erfolgt eine ‚Doppelnutzung‘ als Rückhaltung und Ausgleichsfläche ‚Feuchtgebiet‘.

Auf die möglichen Beeinträchtigungen (Immissionen) des Baugebiets durch die landwirtschaftliche Nutzung und die zusätzliche Beschattung durch die bestehenden Waldflächen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4.7 Immissionsschutz

Das neue Baugebiet grenzt an keine überörtlichen Straßen mit erhöhten Emissionen an. Der Roither Wege und die Unterlindhofstraße stellen Ortsstraßen bzw. im Außerortsbereich Gemeindeverbindungsstraßen dar.

Die Verkehrsgeräusche der überörtlichen Bundesstraße B 16 sind auch in diesem Teil von Wenzenbach wahrnehmbar. Nach der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büro GEO.VER.S.UM vom 29.04.2014 entstehen durch die B 16 keine beeinträchtigenden Verkehrsgeräusche. Die Haupteinwirkungen auf das Baugebiet verursachen die nächst gelegenen Unterlindhofstraße und der Roither Weg.

Als Berechnungsergebnis ist festzustellen, dass nur zwei Parzellen am südwestlichen Rand des Baugebietes (Bereich Einmündung Roither Weg in Unterlindhofstraße) einen aktiven und passiven Lärmschutz benötigen. Hier wird ein Lärmschutzwall/ -wand mit einer Höhe Oberkante von 361 m ü. NN angeordnet. Für die Parzellen 76 und 77 werden entsprechende Festsetzungen zur Dämmung der Außenhaut der Gebäude im Bebauungsplan festgelegt.

Am östliche Rand des Baugebietes ist eine Sonderfläche ‚energetische Versorgung‘ ausgewiesen. Für die angrenzende Bebauung muss ein ausreichend hohes Schutzniveau sichergestellt werden. Im Zuge der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsverfahrens sind die immissionsrechtlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung gutachterlich zu untersuchen sind. Der Umfang ist vorab mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen

Außerdem wird das Baugebiet am Rand eines Siedlungsbereiches mit „Allgemeiner Wohnnutzung“ angeordnet. Hier ist nur ausnahmsweise „nicht störendes Gewerbe“ zulässig, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Sonderfläche Schule ist ebenfalls als nicht störend einzustufen.

Das neue Baugebiet liegt in Ortsrandlage und kann dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Norden und Osten entstehen.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Siehe dazu auch beiliegenden Umweltbericht

Der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht, m letzter Stand 25.11.2014, stellt die Bestandssituation des Gebietes und die Auswirkungen der Bebauung dar.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden ermittelt und die konkreten Flächen mit Maßnahmen dargestellt.

Als wichtige Maßnahme im Baugebiet selber ist die Ortsrandeingrünung vor allem im Westen, Norden und Osten zu nennen.

Im Osten werden zur bestehenden Waldflächen hin auch ein großzügiger Kinderspielplatz und ein weiterer Kleinkinderspielplatz in der Nähe des Roither Weges angeordnet.

Im Baugebiet selber werden öffentliche Grünflächen und ein Grünzug entlang der Haupterschließungsstraße einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes leisten.

4.9 Denkmalschutz

Im Bereich des neuen Baugebietes liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Sollten trotzdem Funde zu Tage treten, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten:

- Art. 8 Abs. 1 DschG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

- Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu den Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern ‚Schönberger Schloss‘ und ‚Pfarrkirche St Peter‘ in Wenzenbach nimmt der Umweltbericht Stellung: Durch den unmittelbar östlich gelegenen Waldfläche werden die Baudenkmalier abgeschirmt, es bestehen keine Sichtbeziehungen.

4.10 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Im Flächennutzungsplan bestehen keine Eintragungen.

4.11 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen.

4.12 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Errichtung eines eigenen energetischen Nahversorgung für das Baugebiet
- Regenwassernutzung als Brauchwasser

- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Regenrückhaltung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Landsplanung

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurde von Seiten der Gemeinde Wenzenbach eine Neuberechnung des Wohnbaulandbedarfs vorgenommen.

Dieser Bedarfsnachweis ist insgesamt plausibel und nachvollziehbar, so dass aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken zu der Flächennutzungsplanänderung erhoben wurden.

Raumordnung, Regionalplanung

Nach den Gesichtspunkten, die der Regionalplanung zugrunde liegen, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Aus der Raumordnung und Regionalplanung ergeben sich derzeit für die Fläche keine konkreten Vorgaben.

Im Norden des Gebietes grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,40 festgesetzt werden. Als Bebauung sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, entlang des Roither Weges sind auch Reihenhäuser geplant. Hinzu kommt ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 17. Am östlichen Ortsrand wird eine kleine Fläche als Sondergebiet „energetische Versorgung“ gewidmet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden

- die Gebäudehöhen hauptgebäude und Garage,
- die Dachart mit Dachneigung und Dachfarbe,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die Höhe der Stützmauern und Einfriedungen und
- die Lage der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude geregelt,

um die neuen Bebauung möglichst der Hanglage anzupassen.

Als Haustyp wird eine zweigeschossige Bebauung mit verschiedenen Dacharten (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und höhenversetztes Pultdach) vorgesehen werden. Nur im Bereich der Reihenhäuser ist ein III- Bebauung (U+E+I) zugelassen.

Im Baugebiet werden neben der Ortsrandbegrünung entlang der Straßen öffentliche Grünflächen geschaffen werden. Im Osten werden zwei Kinderspielplätze vorgesehen.

5.3 Flächenermittlung

Gesamtfläche	92.660 m²	100 %
davon		
Straßenflächen neu und Bestand	7.730 m ²	
Gehwegfläche neu und Bestand	3.240 m ²	
Gesamt		11,8 %
Öffentliche Grünflächen	14.920 m ²	16,1 %
Biotopflächen	785 m ²	0,8 %
Parzellenflächen WA	64.825 m ²	70,0 %
Parzellenflächen SO	1.160 m ²	1,3 %

5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 114 Parzellen
- Anzahl der Einwohner

$$114 \text{ Parzellen} \quad \times 2,2 \text{ Einwohner/ Parzelle} \quad = \quad 251 \text{ Einwohner}$$

Werden auf versch. Parzellen zwei Wohneinheiten errichtet, wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen. Hinzu kommen die Einwohner des Mehrfamilienhauses. Im Bereich der Reihenhäuser ist nur ein Wohneinheit zulässig.

Anzahl der Einwohner pro ha:

$$\text{Ca. } 260 \text{ Einwohner} / 9,27 \text{ ha Gesamtfläche} \quad 28 = \text{Einwohner} / \text{ha}$$

$$\text{Ca. } 260 \text{ Einwohner} / 6,48 \text{ ha Nettobaufläche} \quad 40 = \text{Einwohner} / \text{ha}$$

II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bodenschutz

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die großzügigen Grünflächen in den Randbereichen des Baugebiets, sofern hier keine Wege, Spielplätze, Sitzplätze, Mulden und Wälle zur Wasserführung angelegt werden.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

2. Schutzzonen entlang Leitungen

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

4. Öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet

Um in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beizutragen, und eine hohe gestalterische Qualität und Aufenthaltsqualität der entstehenden Freiflächen und damit insgesamt eine hohe Attraktivität des Baugebiets zu bewirken, sind in den verschiedenen Bereichen des Baugebiets z.T. sehr großzügige Grünflächen vorgesehen.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Im Bereich der dichter bebauten Ketten- und Reihenhäuser ist pro Parzelle mindestens ein kleinkroniger Baum oder zwei Großsträucher zu pflanzen. Damit soll auch auf den privaten Parzellen eine gewisse Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

Das **Begrünungskonzept** lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden zunächst innerhalb des Baugebiets als Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. In einigen Bereichen sind etwas größere Grünflächen in den Randbereichen der Straße geplant. Dort sind zusätzlich Sträucher zu pflanzen.

Im westlichen Teil innerhalb des Baugebiets entsteht entlang der geplanten Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße ein größerer Grünzug, z.T. mit Fußweg, der, um eine entsprechende Wirkung zu erreichen, zu mindestens 30 % der Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Gleiches gilt für die Grünfläche im Südosten entlang des Fußweges.

Eine besondere Qualität des geplanten Baugebiets sind die z.T. umfangreichen Grünflächen in den Randbereichen des Baugebiets. Sie werden in besonderem Maße zur Umsetzung der o.g. Funktionen der Grünflächen beitragen. Sie binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein, und können sogar gewisse Lebensraumfunktionen übernehmen. Mindestens 40 % der Grünflächen – außerhalb der Wege, Spielplatzflächen, Sitzplätze, Gräben u.a. Einrichtungen – sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei in den Randbereichen zur freien Landschaft ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Im Bereich der Wiesenflächen sollten möglichst blütenreiche Ausprägungen bei geringer Oberbodenandeckung angelegt und entwickelt werden.

Die im Osten auf einer kleineren Teilfläche stockende Hecke ist innerhalb des zur Überplanung vorgesehenen Teils des Geltungsbereichs die einzige Struktur, die derzeit hinsichtlich der Lebensraumqualitäten von höherer Bedeutung ist. Die Hecke liegt innerhalb der am Ostrand des geplanten Baugebiets geplanten öffentlichen Grünfläche. Zwingend zu erhalten sind die drei großen Altbäume (Stieleichen), u.a. ein sehr altes Exemplar mit über 100 cm Stammdurchmesser.

Der in diesem Bereich verlaufende Weg ist lagemäßig im Zuge der Bauausführung entsprechend anzupassen. Bei der Errichtung des Weges ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Wurzeln etc. vermieden werden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zur Sicherung der Bäume während der Baumaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus sind bei dem ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotops 6939-90.14 jegliche Veränderungen im Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung unzulässig.

5. Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 24.256 m² durchzuführen. Die Maßnahmen werden auf zwei Bereiche aufgeteilt.

Flurstück Flur-Nr. 253/2 der Gemarkung Wenzenbach (Ausgleichs-/Ersatzfläche II)

Das Grundstück liegt östlich der Ortslage Wenzenbach, südlich der Kreisstraße R 6.

Das Grundstück ist derzeit vollständig als Acker intensiv genutzt, und zwar zusammenhängend mit der westlich angrenzenden Flur-Nr. 253 und der im Osten liegenden Flur-Nr. 253/3. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist eine Zerschneidung der bisher im Zusammenhang bewirtschafteten Flächen ungünstig, und nach Möglichkeit zu vermeiden. Allerdings ist die Verfügbarkeit fachlich geeigneter Ausgleichs-/Ersatzflächen im Raum Wenzenbach sehr problematisch, insbesondere in der erforderlichen Größenordnung, und der gesetzlich geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die Gemeinde bzw. den Vorhabensträger zwingend zu erbringen und bereits im Bebauungsplan nachzuweisen. Da sich die Ausgleichsfläche im Eigentum des privaten Investors befindet und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich geeignet ist, wird diese im vorliegenden Fall zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im Süden und Südwesten an Wald angrenzt, was aus landwirtschaftlicher Sicht ohnehin ungünstig ist.

Das Grundstück ist nach Norden (im nördlichen Teil), nach Westen und nach Südwesten geneigt. Der Hochpunkt liegt östlich etwas außerhalb des Grundstücks (ca. 428,4 m NN). Als geologische Haupteinheit ist Gneis kennzeichnend. Nach der Bodenschätzungskarte sind lehmige Sande ausgeprägt.

Ziel ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine naturschutzfachlich möglichst hochwertige Entwicklung. Dazu ist im mittleren Grundstücksteil ein im Mittel ca. 30 m breiter Laubwaldstreifen bzw. ein Feldgehölz zu pflanzen. Der Mindestanteil strauchförmiger Gehölze wird mit 50 % festgesetzt, wobei größere Bereiche mit zusammenhängend Sträuchern unter Beimischung nur einzelner baumförmiger Gehölze angelegt werden sollen, um eine möglichst hohe Strukturdiversität zu schaffen.

Die Randlinien sollen möglichst lang sein. Darüber hinaus sind Einzelbäume auf der Fläche zu pflanzen (Obst-, Wildobsthochstämme, sonstige Laubbäume), um eine zusätzliche Strukturanreicherung zu bewirken. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden. Auf den nicht flächig bepflanzten Teilbereichen sind möglichst extensive Wiesengesellschaften durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung zu entwickeln. Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Flächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Damit die Fläche dauerhaft erhalten bleibt, sind die Grenzen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken an der West-, Nord- und Ostseite dauerhaft durch geeignete Maßnahmen kenntlich zu machen (z.B. durch große Findlinge, Lesesteinhaufen, Mulden, kleine Erdwälle, Metallpflocke o.ä.).

Teilflächen der Flur-Nr. 399 und 400 der Gemarkung Wenzenbach (Ausgleichs-/Ersatzfläche I)

Der Flächenumfang beträgt 5.942 m². Zur Behandlung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers wird ein naturnahes Konzept an Feucht- und Rückhalteflächen umgesetzt, das im Bereich der geplanten Ausgleichs-/Ersatzflächen I auch eine erhebliche Verbesserung der Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere mit sich bringt.

Die hierfür vorgesehenen Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhalteraums als reines Erdbecken mit relativ flachen, z.T. unterschiedlich gestalteten Böschungen. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand sind regelmäßige Räumungen nicht erforderlich. Es kann sich Feuchtvegetation unterschiedlicher Ausprägung einstellen, je nach Exposition, Wasserstand, Rhythmus der Wasserbeschickung, Substrat etc., so dass sich relativ vielfältige Ausprägungen einstellen können. Die Flächen sind intensiv zu unterhalten. Die Flächen in den oberen Böschungsbereichen sind 1-2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Die sonstigen Bereiche des Rückhalteraums sind der Entwicklung zu überlassen, so dass sich Feuchtvegetation einstellen kann. Räumungen sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang durchzuführen.

Auf Pflanzmaßnahmen wird verzichtet, um die Bereiche möglichst offen zu halten.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden. Die nicht für das vorliegende Eingriffsvorhaben benötigten Teilflächen können für zukünftige Eingriffsvorhaben herangezogen werden.

Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) Sondergebiet „energetische Versorgung“ (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

WA

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- b) maximale Geschößflächenzahl: 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- c) Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse (U+E, E+I, E+D)
Reihenhäuser entlang Roither Weg: maximal 3 Vollgeschosse (U+E+D)
- d) maximal zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude 2,0 (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB). Für den Bereich der Reihenhäuser entlang des Roither Weges ist nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Für die Parzelle 17 ist ein Mehrfamilienhaus mit bis 6 Wohneinheiten zulässig.

SO

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,8 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- b) maximale Geschößflächenzahl: 1,2 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- c) Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

- a) Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise (o).
- b) Es sind nach Planeintrag Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt.
- c) Entlang des Roither Weges sind auch Reihenhäuser bis zu sechs Hauseinheiten zulässig.
- d) Für die Parzelle Nr. 17 ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.
- e) Für die hangabwärts gelegenen Grenzgaragen wird eine abweichende Bauweise mit max. 5.0 m Wandhöhe festgesetzt.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO):

- a) Die maximale sichtbare Wandhöhe von Wohngebäuden darf auf der Talseite ein Maß von maximal 5,0 m (E+D-Bebauung), maximal 7,00 m (II-Bebauung) bzw. 8,00 m (III-Bebauung) über der Oberkante Gelände (hier Gelände Endausbau) nicht überschreiten.
- b) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gelände Endausbau bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand auf der Talseite.

- c) Die maximale sichtbare Wandhöhe von Garagen ‚hangabwärts‘ beträgt 5,0 m.
- d) Der Höhenversatz des Daches bei Pultdächern darf ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
- e) Die Erdgeschoßoberkante der ‚hangabwärts‘ gelegenen Gebäude darf max. 30 cm über der Oberkante Straßenrand liegen (gemessen in der Mitte des Gebäudes).
- f) Die Höhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ü. NN zu beziehen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Bau NVO)

- a) Für Hauptgebäude stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- b) Garagen müssen innerhalb der gekennzeichneten Flächen und entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem minimalen Abstand von 5,0 m und maximalen Abstand von 6,0 m zum Straßen- bzw. hinteren Gehwegrand errichtet werden. Im Bereich der Reihenhäuser gelten für die Mehrfachgaragen diese Abstandsflächen nicht.
- c) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a) Für jede Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden. Dabei werden die Stellflächen vor den Garagen nicht angerechnet.
- b) Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nicht in den öffentlichen Straßenbereich entwässern.

7. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

- a) Im WA sind als Dachformen Satteldächer, gegengeneigte Pultdächer und Walmdächer bzw. Zeltdächer zulässig. Für Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer, auch begrünt, erlaubt.
- b) Im Sondergebiet sind Satteldächer bis 30°, Flachdächer, auch begrünt, und Pultdächer erlaubt.
- c) Zulässige Dachneigung:

Satteldach E+D-Bebauung:	25° - 42°
Satteldach II-Bebauung:	15° - 30°
gegengeneigtes Pultdach:	10° - 17°
Pultdach (nur SO)	10° - 17°
Walmdach:	15° - 30°
Zeltdach:	10° - 20°
- d) Für Hauptgebäude werden naturrote Dacheindeckungen festgesetzt.
- e) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- f) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,25 m² Fensterfläche zulässig.
- g) Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgauben:
 - Die Fensterhöhe darf maximal 1,25 m betragen
 - Der Abstand der Dachgauben zueinander muss mindestens 1,50 m in der Außenabmessung betragen oder die Gaube muss als zusammengesetzte Fensterfront mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² ausgeführt werden.
 - Dachgauben sind in gleicher Höhenlage anzuordnen.
- h) Zwerchgiebel sind im mittigen Drittel des Daches mit einer Größe von max. ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Bei Ausbildung eines Zwerchgiebels muss das Verhältnis der Gebäudelängen in Breite zu Länge mindestens 1 : 1,2 betragen.
- i) Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei E+D-Bebauung zugelassen.

- j) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist auf der Südwestseite des Gebäudes liegend auf der Dachfläche zu integrieren. Bei Flachdachgaragen sind auch aufgeständerte Bauweisen erlaubt.
- k) Bei Pultdachbebauung mit Gegenneigung muss die schmale Dachseite eine Breite von mindestens 4,00 m aufweisen.
- l) Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder Blei sind gemäß DIN 55634 organisch zu beschichten.

8. Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

Für die Außenwände der Gebäude sind Putz- oder Holzfassaden in hellen Tönen zu verwenden.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

- a) Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen dürfen ein sichtbares Maß von 1,3 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt.
- b) Die sichtbare Höhe von Stützmauern und sonstigen Mauern (z. B. Gabionen) darf ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen nur zu den Grundstücksgrenzen hin Stützmauern bis 1,50 m sichtbare Höhe errichtet werden.
- c) Bei Einfriedungen und Mauern sind die Sichtflächen der Grundstückszufahrten zu beachten.
- d) Der Bereich der Grundstückseinfahrten zur Straße hin darf nicht eingezäunt werden.
- e) Stützmauern und sonstige Mauern sind in der Eingabeplanung anzugeben.

10. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur großflächig im Gelände bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen müssen mind. 1,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen.
- c) Die Geländeänderungen sind in der Eingabeplanung anzugeben.

11. angrenzende Waldflächen

- a) Bei allen Wohngebäuden ist ein Abstand von mindestens 25 m zur Waldgrenze vorzusehen.
- b) Für diese Parzellen ist außerdem bei den Kaminen ein ausreichender Funkenschutz vorzusehen. Die Maßnahme ist mit dem Kaminkehrermeister abzustimmen.

12. Entwässerung

- a) Hof-, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

- c) Das von Dachflächen, Hof- und Stellflächen abfließende Niederschlagswasser der Privatparzellen ist unter Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen an den öffentlichen Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen. Dabei gilt: je 500 m² Grundstücksfläche ist ein privater Regenrückhalteraum von 5,2 m³ notwendig und ein maximaler Drosselabfluss von 1,2 l/s an den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.
Die zulässige Abflusswassermenge richtet sich nach der Größe der Bauparzelle. Die Entwässerungsplanung mit Angaben über die Errichtung der Regenrückhalteanlage ist mit dem Bauantrag vorzulegen. (siehe beiliegende Skizze).
- d) Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
- e) Häusliches Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- f) Zum Schutz vor abfließendem Hangwasser der geplanten und bestehenden Bebauung ist an der nördlichen Grenze des Baugebietes ein Erdwall zu errichten.

13. grünordnerische Festsetzungen

- a) Grünflächenanteil / Baumanteil:
Auf den privaten Flächen ist außer im Bereich geplanter Reihen- und Kettenhäuser (Parzellen 95-115) pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar. Im Bereich der Reihen- und Kettenhäuser ist pro Parzelle ein kleinkroniger Baum oder zwei Großsträucher zu pflanzen.
- b) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und in Teilbereichen Sträucher zu pflanzen. Die dazwischen liegenden Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- c) Gestaltung des Grünzuges entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße im westlichen Teil des Baugebiets und der Grünfläche entlang des Fußweges im südöstlichen Bereich:
Die Grünzüge sind (ohne Wegfläche) auf mindestens 30 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die sonstigen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Entwicklung extensiver, blütenreicher Wiesen mit geringer Oberbodenandeckung wird empfohlen.
- d) Gestaltung der Grünflächen in den Randbereichen des Baugebiets einschließlich der mulden- und wallartigen Ausbildung im Norden:
Die randlichen, z.T. ausgedehnten Grünflächen dienen in erheblichem Maße der Einbindung des Baugebiets in die Umgebung sowie der Eingriffsminimierung, und sind wie folgt zu gestalten:
Außerhalb der Wegeflächen und der Spielplatzbereiche sind mindestens 40 % der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

In den Rand- und Übergangsbereichen zur freien Landschaft, d.h. an der Westseite, in der Grünfläche an der Nordseite (mulden- und wallartige Ausbildung), an der Nordostseite und an der Ostseite in den Übergangsbereichen zu dem östlich angrenzenden Wald sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der Gehölzauswahlliste zu verwenden.

Die Grünflächen sind außerhalb der intensiver gestalteten Bereiche (Wege, Spielplätze, Sitzplätze) möglichst naturnah anzulegen und zu unterhalten. Die Entwicklung extensiver blütenreicher Wiesen mit geringer Oberbodenandeckung wird in den weniger intensiv genutzten Bereichen empfohlen.

- e) Erhalt der Altbäume in der Hecke (Biotopkartierung 6939-90.15) und des Biotops 6939-90.14:

Die innerhalb der in der Biotopkartierung erfassten Heckenstruktur existierenden drei Altbäume, die innerhalb der Grünfläche liegen werden, sind zu erhalten.

Der Verlauf des in diesem Bereich geplanten Fußweges ist lagemäßig und hinsichtlich der Ausführung entsprechend anzupassen, dass Beeinträchtigungen der Bäume vermieden werden. Sofern erforderlich, sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Anteil des Biotops 6939-90.14 ist vollständig unverändert zu erhalten. Jegliche Veränderungen im Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung sind hier unzulässig.

- f) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf zwei Grundstücksflächen in der Gemarkung Wenzenbach festgesetzt:

- Ausgleichs-/Ersatzfläche I (4.336 m²): Teilflächen der Flur-Nr. 399 und 400
- Ausgleichs-/Ersatzfläche II (19.920 m²) Teilbereich der Flur-Nr. 253/2

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe Planzeichnungen zu den beiden Ausgleichs-/Ersatzflächen:

Ausgleichs-/Ersatzfläche I (Teilflächen Flur-Nr. 399 und 400):

Es ist ein naturnaher Rückhalteraum zu schaffen, der sowohl der Rückhaltung des Oberflächenwassers als auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Die Flächen sind als naturnahe Erdmulde bzw. naturnahes Erdbecken vielfältig zu gestalten, und extensiv zu unterhalten. Die Entwicklung von Feuchtvegetation ist zu dulden.

Räumungen sind nur in dem zwingend erforderlichen Umfang zulässig.

Ausgleichs-/Ersatzfläche II (Flur-Nr. 253/2):

- im zentralen Bereich der Kompensationsfläche ist ein im Mittel ca. 30 m breiter Laub-Waldstreifen bzw. ein Feldgehölz aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der Lebensraumqualitäten entsprechend den planlichen Festsetzungen zu pflanzen; der Strauchanteil beträgt mindestens 50 %; es ist auf hohe Randlinieneffekte und insgesamt eine hohe Strukturdiversität zu achten; es sind autochthone Gehölze zu verwenden
- zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind gemäß der Plandarstellung Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten, alternativ Wildobsthochstämme sowie an zwei Stellen heimische Großbäume (Laubbäume, vorzugsweise Linden) zu pflanzen

- alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze, soweit erforderlich, sind zu ersetzen
- die nicht flächig bepflanzten Teile der Ausgleichsfläche sind als möglichst extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig; die Wiese ist maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen
- die Gehölze der Ausgleichsfläche zu den in den Randbereichen weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten, Norden und Osten sind vor Ort sichtbar zu markieren (z.B. durch große Findlinge, Lesesteinhaufen, Mulden o.ä.)

g) Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Für die Baumpflanzungen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken; in den öffentlichen Grünflächen sind Nadelgehölze grundsätzlich nicht zulässig

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
- Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

Ausgleichsfläche:

- Heister oder leichte Heister 100/150
- Sträucher oder leichte Sträucher 60/100
- Obstbäume bzw. Wildobstbäume ausschließlich als Hochstämme

h) Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

14. Immissionsschutz für Parzellen 76 und 77

- a) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenteile der Parzellen 76 und 77 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res} = 30$ dB als Mindestanforderung festgelegt.
- b) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die Fassaden.
- c) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- d) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- e) Durch die eingebauten Schallschutzfenster ist zu gewährleisten, dass die Immissionswerte von 35 dB am Tag und 25 dB in der Nacht (im Gebäude) nicht überschritten werden.
- f) Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.
- g) aktive Lärmschutzmaßnahme Bereich Parzelle 76 und 77: Entlang der westlichen Grenze ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1 bis 2 m und einer Wallkrone von 361 m ü. NN zu errichten. Entlang der südlichen Grenze der Parzellen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m und einer Oberkante von 361 m ü. NN zu errichten.
- h) Sondergebiet ‚energetische Versorgung‘: Für die angrenzende Bebauung ist ein ausreichend hohes Schutzniveau sicher zu stellen. Die immissionsrechtlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind im Zuge des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens in einem entsprechenden Gutachten zu untersuchen. Der Umfang ist vorab mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, BauGB)

- a) Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler.
- b) Sollten dennoch Funde zu Tage treten, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt bzw. die Denkmalbehörde zu verständigen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmern abzustimmen.

3. Regenerative Energien

- a) Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt über ein eigenes Nahversorgungssystem.
- b) Die zusätzliche Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.

4. Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

5. Entwässerung

- a) Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
- b) Regenwassernutzungen auf den Privatparzellen sind anzustreben.
- c) Eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist nicht vorgesehen.

6. Angrenzende Waldflächen

Im Bereich von angrenzenden Waldflächen wird auf die vermehrte Beschattung sowie auf die Gefahren durch möglichen Baumfall hingewiesen.

7. Hochwasserabfluss, Schichtenwasser

- a) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, das durch die geplanten Entwässerungseinrichtungen nicht mehr aufgenommen werden kann.
- b) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

- c) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- d) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
- e) Mit dem Auftreten von Schichtenwasser ist zu rechnen.

8. Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

9. Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

10. Abfallentsorgung

- a) Die Abfallentsorgung ist zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können in das Baugebiet einfahren.
- b) Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen. Bei folgenden Parzellen sind die Tonnen an der Einmündung zur Trasse 1 bzw. am Roither Weg aufzustellen: 1, 2, 8 – 13, 16, 17, 44 – 47, 68 – 77, 95 – 114.

11. Immissionsschutz

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auch Kommunikationsgeräuschen der benachbarten Schule ausgesetzt. Diese sind dem vorherrschenden Geräusch des Straßenverkehrs allerdings untergeordnet.
- b) Die Schlaf- und Ruheräume der Parzellen 76 und 77 sind nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Seite (Osten und Norden) zu situieren.
- c) Wird der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich, wird hierzu eine integrierte Lüftungseinheit empfohlen.
- d) Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu genügen.