



**Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt  
Regierungsbezirk Oberpfalz**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Allgemeines Wohngebiet „Erasbach-Henklerswies“  
im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Teil B  
Textliche Festsetzungen**

**Entwurf**

Planungsstand: 05.04.2022

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Berching folgende Satzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erasbach-Henklerswies“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C) und der Begründung (Teil F).

## Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich) .....	3
B.	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich).....	3
1.	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	3
2.	Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
5.	überbaubare Grundstücksgrenze - Baugrenze (§ 23 BauNVO).....	3
6.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
7.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
8.	Höhenlage der Baugrundstücke .....	4
9.	Dächer .....	5
10.	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	5
11.	Werbeanlagen.....	5
12.	Lichtimmissionen.....	5
13.	Einfriedungen.....	6
14.	Grünordnung.....	6
15.	Entwässerung .....	8
16.	Inkrafttreten.....	8
C.	Hinweise .....	9

## **A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

Die Planzeichnung vom 05.04.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend:

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.04.2022 festgesetzt.

### **2. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Öffentliche Grünflächen

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Es sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

3.3 Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3.4 Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.

### **5. überbaubare Grundstücksgrenze - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster bis zu 1,50 m überschritten werden.

## **6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

6.1 Sämtliche Stellplätze und Garagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

6.2 Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt, ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

6.3 Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

6.4 Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Ausgenommen sind Carports.

## **7. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der ursprüngliche Geländeverlauf festgelegt.

## **8. Höhenlage der Baugrundstücke**

8.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

8.2 Die maximal zulässige Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (FOK-EG) bezieht sich auf die Fahrbahnhöhe vor dem geplanten Gebäude bis zur Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss. Die FOK wird auf +/- 50 cm bezogen auf das Straßenniveau vor dem Gebäude festgesetzt.

8.3 Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der FOK EG bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut. Bei Flachdächern (Garagen) bemisst sich die maximale Wandhöhe bis zur Attikahöhe.

8.4 Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D eine maximale Wandhöhe von 5,00 m, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 7,00 m je nach Dachtyp (siehe Regelquerschnitte auf Plan- teil).

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

8.5 Die Firsthöhe wird bei beiden Haustypen mit einer Maximalhöhe von 9,50 m festgesetzt, gemessen ab der FOK EG.

8.6 Die maximale Wandhöhe und Firsthöhe sowie die FOK in Bezug auf die Straßenhöhe sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

8.7 Geländeauftrag bzw. -abtrag sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern sind nicht erlaubt.

8.8 Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen.

## **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **9. Dächer**

- 9.1 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig. Siehe Punkt 4 planliche Festsetzungen und Regelquerschnitte der zugehörigen Planzeichnung.
- 9.2 Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen. Zusätzlich sind für Nebengebäude und Garagen auch Flachdächer zulässig, die zwingend begrünt werden müssen. Die Begrünung der Flachdachflächen ist als extensive bis mäßig extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit durchschnittlichem Substratschichtaufbau vom mind. 10 cm auszuführen.
- 9.3 Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.
- 9.4 Dachdeckungsmaterialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind gedeckte Farben, bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Metaldeckungen sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.
- 9.5 Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind als dachbündige Aufbauten zulässig und erwünscht. Aufgeständerte Kollektoren sind am Pult- und Satteldach nicht zulässig. Bei Flachdächer der Garagen sind aufgeständerte Kollektoren in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

#### **10. Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- 10.1 Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- 10.2 Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

#### **11. Werbeanlagen**

- 11.1 Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 11.2 An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- 11.3 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 11.4 Bei Außenbeleuchtungen sind insektenschädliche Leuchtmittel ausgeschlossen.

#### **12. Lichtimmissionen**

- 12.1 Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- 12.2 Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

12.3 Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

### 13. Einfriedungen

13.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände zulässig.

13.2 Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

13.3 Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

13.4 Die Grundstückszufahrt ist mindestens bis 5,0 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

### 14. Grünordnung

14.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

14.2 Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 50 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.

14.3 Die Obstbäume in der öffentlichen Grünfläche sind unter folgenden Ausnahmen zwingend zu erhalten.

- Die Bäume 4, 5, 21 und 22 dürfen die für den Bau der Erschließungsstraße gerodet werden.
- Für die Herstellung des Entwässerungsgrabens entlang der Südseite des Geltungsbereichs dürfen die Bäume 16 und 11 gerodet werden, falls ein Erhalt nicht möglich ist
- Für die Errichtung von Spielgeräten in der Grünfläche dürfen bis zu 3 junge Bäume ohne naturschutzfachlichen Wert entfernt werden, vorzugsweise die Bäume Nr. 8, 9 und 18.
- Alle Bäume dürfen nur unter Berücksichtigung des Fällzeitraums in der Zeit zwischen 01.10. – und 28./29. Februar gerodet werden.

14.4 Auf den privaten Grünflächen sind je Parzelle zwei heimische Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 14.6 und 14.7.

Von diesen festgesetzten Bäumen ist mindestens ein Laubbaum (kein Obstbaum) auf der straßenseitigen Grundstückshälfte zu pflanzen. Im rückwärtigen Gartenbereich kann ein Laubbaum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen (Mindestgröße: Hochstamm 10-12) ersetzt werden.

Generell ist für die Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Berching einzureichen.

14.5 Die südliche Grundstücksgrenze der Parzellen 11-21 ist auf mind. 75 % der Länge pro Grundstück mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen max. 1,50 m.

Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 14.6 und 14.7.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

14.6 Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:

<b>Pflanzqualitäten</b>	<i>Heckenpflanzungen</i>	<i>Einzelgehölze im Freiland</i>
<i>Bäume 1. / 2. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heister, 2 x verpflanzt</li> <li>▪ Höhe min. 125 - 150 cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm oder Stammbusch</li> <li>▪ 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm</li> </ul>
<i>Obstgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm, StU 10 -12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstamm, StU 10 -12</li> </ul>
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 x verpflanzte Sträucher</li> <li>▪ Höhe min. 60-100 cm</li> </ul>	-

14.7 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen:

Die Verwendung von Sorten der Art ist zulässig.

<b>Bäume 1. Ordnung</b>		<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Obstbäume	Kirsche
<b>Sträucher</b>			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweigrieffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingrieffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix triandra	Mandel-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

## **15. Entwässerung**

15.1 Die Parzellen werden an den neu zu errichtenden Schutzwasserkanal angeschlossen. In diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Stadt Berching.

15.2 Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung als Grauwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig, etwaige Überläufe müssen dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

## **16. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **C. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

### **2. Bodenschutz**

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

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

Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsf lächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

### **3. Baugrundgutachten /**

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die im Bauamt der Stadt Berching einsehbar ist und den Bauherrn zur Verfügung gestellt werden kann.

#### **4. Versiegelung**

Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sollten auf ein unabwendbares Maß beschränkt werden.

Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

#### **5. Grundwasser und Schichtenwasser**

Das Bearbeitungsgebiet ist nahezu eben. Allerdings liegt das Baugebiet am Hangfuß eines Nordhangs, in dem auch Drainageleitungen verlegt sind. Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffenden Durchlässigkeiten des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Unterkellerungen eine besondere Sorgfalt zur Abdichtung von Kellern und anderen tieferliegenden Gebäudebereichen erforderlich sind. Auf DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Eine Ausbildung als sogenannte „weiße Wanne“ ist zu empfehlen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

#### **6. Bauwasserhaltung**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach BayWG.

#### **7. Oberflächennahe Geothermie**

In Bayern sind für Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen, die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend.

Für die wasserrechtliche Genehmigung von oberflächennaher Geothermie ist eine Einzelfallprüfung durch den amtlichen Sachverständigen erforderlich.

#### **8. Grenzabstände von Gehölzpflanzung**

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

#### **9. Baumpflanzung**

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

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

#### **10. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung**

Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

### **11. Geländegestaltung**

Im Bauantrag sollte sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände zur Beurteilung der Höhensituation dargestellt werden.

### **12. Brandschutz**

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **13. Immissionen**

Der Vorhabenträger wird ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen. Mögliche Staub-, Laub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### **14. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss an anfahrbaren Stellen erfolgen.

### **15. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn**

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen  
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

### **16. Maßentnahme**

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.