

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

„ KARETH – HAUPTSTRASSE
MIT TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN BERZLFELSEN I „

**ENTWURF
SATZUNGSTEXT**

VOM 11.08.2020

Stand ~~03.07.~~04.09.2023

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
des Marktes Lappersdorf,
LK Regensburg
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kareth- Hauptstrasse,
mit Teiländerung des Bebauungsplanes Berzlfelsen I“**

Der Bebauungsplan „Kareth- Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I“ wird aufgrund der folgenden Vorschriften als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 geändert.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

a) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Rechtsgrundlage

~~Der Bebauungsplan „Kareth- Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I“ wird aufgrund der folgenden Vorschriften als Satzung aufgestellt:~~

- ~~- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 geändert.~~
- ~~- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 geändert.~~
- ~~- Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern~~

~~Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Berzlfelsen I“ bestehend aus dem Flurstück 803/11 der Gemarkung Kareth wird durch diesen Bebauungsplan „Kareth- Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I“ geändert.~~

§ 2 Bestandteile der Satzung

~~Der Bebauungsplan „Kareth- Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I“ besteht aus den textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweisen.~~

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 802/2, 803/2 sowie 803/11 der Gemarkung Kareth und ist in der Planzeichnung vom 11.08.2020 in der Fassung vom 05.12.2022 dargestellt.~~

SATZUNG

§ 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan

- (1) Für den Bereich südlich der Hauptstraße und östlich des Pfälzer Weges, Flurnummern 802/2, 803/2 und 803/11, alle Gemarkung Kareth, wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 20.08.2020 in der Fassung vom 03.07.2023 und diesem Satzungstext und der Begründung.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Berzlfelsen I“, bestehend aus dem Flurstück 803/11 der Gemarkung Kareth wird durch diesen Bebauungsplan „Kareth- Hauptstraße“ geändert.

§ 2 **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 11.08.2020 in der Fassung vom 03.07.2023 dargestellt.

§ 3 **Art der baulichen Nutzung**

Es wird werden zweiein allgemeines Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 **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) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit 0,44 und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit 0,44 bzw. Geschosflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 mit jeweils 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. (4) BauNVO bis zu einer Gesamt- Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.
- (3) Geschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) In WA 1 ist nur der Bautyp MFD E+I+D zulässig. Für die durch Planzeichen abgegrenzten Zwischenbauten ist außerdem der Bautyp E+1 zulässig. Das Dachgeschoß von Bautyp E+1+D ist als Mansardflachdach gemäß festgesetztem Regelschnitt bzw. den Festsetzungen gem. § 10 9 Abs. 2 auszuführen. Das Dach des Bautyps E+I der Zwischenbauten ist als Flachdach oder Mansardflachdach auszuführen.
- (5) In WA 2 ist der Bautyp FD E+II zulässig. Es ist nur die Dachform Flachdach zulässig.

Kommentiert [GS1]: Geändert für Beschlußfassung am 04.09.2023 auf GRZ jeweils 0,44 gem. Besprechung Sitzung 07.08.2023

§ 5 **Bauweise**

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

SATZUNGSTEXT vom ~~xx.xx~~03.07.2023, Bebauungsplan „Kareth-Hauptstraße mit Teiländerung des Bebauungsplanes Berzlfelsen I“ Seite 3 von 12

WA 1: In WA 1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO festgesetzt, da [aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.](#)

WA 2: In WA 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO,
 - Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden [und Stellplätzen](#), ~~und Tiefgaragen~~,
 - ~~Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen sowie~~ Treppenanlagen, Lichtschächte und Anlagen zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen,
 - Nebenanlagen für die Abfallbeseitigung [incl. deren Einhausung](#) sowie [offene, temporäre](#) Aufstell- und -abholflächen für [Abfallbehälter, Müll und Reststoffe](#),
 - Fahrradabstellplätze, inkl. erforderlicher Überdachungen,
 - Treppen-, und Rampenanlagen sowie Wegeflächen und Flächen für die Feuerwehr, sowie technische Vorrichtungen und Gerätevorhaltungen falls erforderlich,
 - ~~im Bereich privater Wohnungsgärten sind je zugeordneter Erdgeschosswohnung Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Gewächs- und Gartengerätehäuser, Gartenlauben und Pergolen mit einer Grundfläche bis jeweils insgesamt 12m² und einer mittleren Wandhöhe von 3,0m zulässig.~~
 - ~~Schallschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem hergestellten Gelände,~~
 - [private](#) Spielflächen, Spielplätze und Spielgeräte,
 - Sichtschutze für Terrassen mit einer maximalen Länge von 3 m und einer maximalen Höhe von 2 m [über hergestelltem Gelände](#),
 - Anlagen der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Sickerschächte, Rigolen, Zisternen, etc.),
 - Anlagen für Elektromobilität ~~und Telekommunikation~~,
 - Freiraumgestaltungs- und Möblierungselemente (wie z.B. Bänke, Leuchten, Mülleimer, etc.),
 - Einfriedungen, [Stützmauern und Stützkonstruktionen](#) gem. § ~~14~~[13](#) der Satzung, [Geländer und Absturzeicherungen](#)
- ~~(2) Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.~~
-
- Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 7 Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- (1) Tiefgaragen [mit ihren Einhausungen](#), [oberirdische](#) Stellplätze und ihre [jeweiligen](#) Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen, und außerhalb nur in den dafür vorgesehenen Flächen [für Nebenanlagen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze](#) zulässig. [Ausnahmen können bei städtebaulicher und verkehrlicher Unbedenklichkeit zugelassen werden.](#)
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragenanlagen sind auch den Hauptgebäuden zugeordnete bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

- (3) Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder und der Besucherstellplätze ist gem. Stellplatzsatzung des Marktes Lappersdorf vom 05.10.2022 zu ermitteln.

§ 8 Höhenlage der baulichen Anlagen, Wandhöhen, Abstandsflächen

- (1) Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkanten (EFOK) jedes Hauptgebäudes sind gem. Eintrag in der Planzeichnung (in m ü NN) festgesetzt. Abweichungen nach unten und oben von bis zu 30 cm jeweils sind zulässig.
- (2) Festgesetzte maximale Wandhöhen siehe festgesetzte Regelschnitte. Absturzsicherungen, ~~Schallschutzwände~~ und Geländer bei der Ausführung von Flachfächern bleiben bei vollständig transparenter Ausführung bei der Ermittlung der maximalen Wandhöhe unberücksichtigt. Schallschutzeinrichtungen auf der Nordseite der Flachdachflächen der Zwischenbauten bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhen unberücksichtigt, wenn sie mindestens 1 m in die Dachfläche eingerückt werden.
- (3) Eine Sockelausbildung der Hauptgebäude in WA 1 (Nordseite, Westseite) ist bis 1,60 m unter die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK in m ü NN) bis zum Anschluss an das herzustellende Gelände zulässig. Auf der Ostseite von WA 1 ist aufgrund der Tiefgaragenzufahrt eine Sockelausbildung nach Satz 1 bis 1,90 m zulässig.
- (4) Für die Regelung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen sind somit auf das vorhandene Gelände zu bemessen.

§ 9 Gestaltung der baulichen Anlage

- (1) Außenwände: Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig
- (2) Dächer der Hauptgebäude
- a. Die Dachform und -neigungen sind gem. den Fesetzungen in den Regelquerschnitten auszuführen.;
- b. In WA 1 sind ausschließlich Mansardflachdächer (MFD) mit 45 – 49 Grad Dachneigung, in WA 2 ausschließlich Flachdächer (FD) mit bis zu 5 Grad Dachneigung zulässig.
- e. In WA 1 sind auf max. zweigeschossigen Gebäudeteilen auch Flachdächer zulässig.
- b. ~~Dachterrassen in Verbindung mit dem obersten Geschoss~~ sind zulässig.
- in WA 1: Nur auf Flachdächern auf dem obersten Geschoss der beiden Zwischenbauten zwischen den Hauptgebäuden sowie in den gem. Punkt d. zugelassenen Dacheinschnitten in Verbindung mit dem obersten Geschoß.
- in WA 2: Auf Flachdächern auf dem II. Geschoss in Verbindung mit dem obersten Geschoß.
- c. Die Flachdächer der Hauptgebäude sind auf der obersten Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung der Dachflächen ist als flache, extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung (überwiegend Sukkulenten, Substratschichtaufbau mindestens 10 cm) auszuführen.
- d. WA 1: Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Je Fassadenseite der drei Hauptgebäude sind auf der jeweiligen Längsseite im Norden im Mansardflachdach (in der Mansarddachfläche) maximal 5 einheitlich gestaltete Dachgauben mit einer jeweiligen Maximalbreite von 2,95 m zulässig.

Zwischen den jeweiligen Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Ebenso ist jeweils ein Abstand von Gaubenaußenkante zur Dachaußenkante von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dacheinschnitte: Je Fassadenseite der drei Hauptgebäude ist auf der Südseite in im Mansardflächdach (in der Mansarddachfläche) maximal ein Dacheinschnitt mit einer Länge von maximal 6,0 m zulässig.

Zwerchhäuser: Je Fassadenseite der Hauptgebäude ist an der zu den Zwischenbauten hin orientierten Stirnseite jeweils ein Zwerchhaus zulässig (Austritt).

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhen unberücksichtigt.

e. Dachflächenfenster und Lichtkuppeln sind zulässig.

(3) Dachaufbauten

a. Satellitenanlagen sind nur auf den obersten Flachdachflächen der Hauptgebäude zulässig.

b. Kamine sind auf in der obersten Dachfläche der Hauptgebäude zulässig.

c. Für die Nutzung der Gebäude erforderliche Technische Dachaufbauten sowie Satellitenanlagen und Kamine dürfen die fertige Dachoberkante Oberkante der begrünten Dachfläche Oberkante der Dachbegrünung um bis zu 1,5 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Bei der Ermittlung der Wandhöhen bleiben die genannten technischen Dachaufbauten, Satellitenanlagen und Kamine unberücksichtigt.

d. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie sind verpflichtend festgesetzt und ausschließlich auf den obersten Dachflächen der Hauptgebäude in WA 1 und WA 2. Auf den Zwischenbauten zwischen den Hauptgebäuden in WA 1 sind sie zugelassen.

Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie sind jedoch nur in Verbindung mit der Dachbegrünung (Kombisysteme) gem. Abs. 2 Punkt c. zu errichten.

Zusätzlich sind Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie sie auf den Mansardflächschrägdachflächen (Mansarddachflächen) in WA 1 zulässig.

e. Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts und der Sonnenenergie dürfen bis zu 75 cm über die Oberkante der fertigen Dachfläche (Oberkante Dachbegrünung) aufgeständert werden. Überschreitet die Oberkante der aufgeständerten Anlagen die Oberkante der fertigen Dachfläche um mehr als 50 cm, sind die Anlagen um mindestens 1,0 m in die Dachfläche einzurücken.

§ 10 Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen

(1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Flächen nicht zugeführt werden kann.

(1) Private Grundstücksflächen

a. Nicht überbaute Grundstücksflächen (einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke) sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Kommentiert [GS2]: Gem. Beschluß 03.07.2023 - Punkt 1d - 15:

- b. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung 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 §11 (3) aufgeführten Pflanzlisten wird hingewiesen.
- c. Tiefgaragendächer und unterirdische Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 60 cm unter das Geländeniveau abzusenken und mit fachgerechtem Vegetationsaufbau zu überdecken und zu begrünen.
- d. Als Hinterpflanzung von Einfriedungen (siehe § 14) sind auch geschnittene Hecken zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt He (Heckenpflanzen), 2xv (verschult), geschn., Mindestpflanzhöhe 100 - 125. Arten siehe Pflanzlisten unter Pkt. §11 (3). Koniferenhecken sind unzulässig.
- e. Die Begrünung der Freiflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der vollständigen Wohnnutzung herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
- (2) Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen (h= heimische Gehölze;#= Pflanzen die den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoGV) unterliegen

II. Wuchsordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
 Aesculus x carnea 'Brriottii'- Rotblühende Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche# (h)
 Liquidambar styraciflua- Amberbaum
 Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
 Pyrus calleriana 'Chanticleer'- Stadt- Birne
 Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
 Sorbus intermedia 'Brouwers'- Schwed. Mehlbeere
 Zieräpfel und Zierkirschen
 Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

III. Wuchsordnung

Amelanchier laevis (Hochstamm (H))- Felsenbirne
 Cercis siliquastrum- Judasbaum
 Cornus mas (H)- Kornelkirsche
 Crataegus monogyna (H)- Eingriffel. Weißdorn
 Crataegus laevigata- Echter Rot- Dorn
 Koelreutheria paniculata- Blasenesche
 Magnolia soulangiana- Tulpen- Magnolie
 Pyrus calleryana 'Chanticleer'- Chin. Wildbirne

Geschnittene Hecken hinter Zäunen

Carpinus betulus- Hainbuche
 Fagus sylvatica- Buche

Cornus mas- Kornelkirsche

- (3) Auf privaten Grundstücksflächen sind Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Kies, Schotter usw., mit Ausnahme von technisch bedingten Anlagen wie z.B. Traufstreifen an Fassaden oder auf Dachflächen) unzulässig. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zweck der Unterdrückung von unerwünschten Pflanzen ist unzulässig.
- (4) Zur Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- (5) Gehölzrodungen für Geländefreimachung sind auf den Zeitraum von 01.Oktober bis 28./29.Februar zu begrenzen.
- (6) Abzubrechende Gebäude sind rechtzeitig von einer Fachkraft auf das Vorhandensein von Lebensstätten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Mauersegler) zu untersuchen. Bei Notwendigkeit sind erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

§ 11 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig.
- (2) Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² je Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (3) grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (4) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- (5) Fremdwerbung ist nicht zulässig.

§ 13 Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen

- (1) Einfriedungen sind in bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über herzustellendem Gelände mit einem incl. ggf. Sockelbereich von (max. 15cm), der zur Gesamthöhe zählt, zulässig.
Hecken als Einfriedung sind bis zu einer dauerhaft zu begrenzenden Höhe von 2,0 m sind zulässig.
- ~~(2) Ausnahme: Aus Schallschutzgründen ist an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Tiefgaragenzufahrt eine Mauer oder Schallschutteinrichtung mit einer Höhe von bis zu 2,0 m, (ausgehend von der Belagshöhe im Zufahrtsbereich) zulässig.~~
- (2) Stützmauern innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Zur Absturzsicherungen und als Geländer dürfen nur- blickoffene Konstruktionen aus metall (Stabgeländer, Gitterzäune ohne Rahmen), Glas auf der Stützmauer angebracht werden. Deren Höhe bleibt bei der Ermittlung der Mauerhöhe unberücksichtigt.

§ 14 Höhenlage des Geländes, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen

- (1) Die Freistellung von Keller- / Tiefgaragengeschossen ist bis zu einer Höhe von 1,60 m ausgehend von der EFOK bis zur herzustellenden Geländeoberkante (GOK) an der Außenwand zulässig.
- (2) Ausnahme Tiefgaragenabfahrt und -zufahrt: Hier ist auch eine höhere Freistellung von Keller- / Tiefgaragengeschossen zulässig.
- (1) In der Planzeichnung wurden in der Abbildung „Höhenlage des herzustellenden Geländes“ Geländeabschnitte durch Eintrag in der Planzeichnung mit Höhen (in m Ü NN) festgesetzt. Abweichungen dieser Höhen nach unten oder oben von bis zu jeweils 30 cm sind dabei zulässig. Ebenso zulässig ist jeweils eine geneigte Oberfläche innerhalb der zulässigen Bandbreite der Höheneinordnung zur Herstellung von harmonischen Geländeübergängen und durchgehend geneigten Wegeflächen festgesetzten in den festgesetzten Geländeabschnitten.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes außerhalb der in den festgesetzten Bauräumen errichteten Gebäude sind bis maximal 2,00 m zulässig, ausgehend von der GOK an der Unterkante der Böschung bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 2,30 m zulässig.
- (3) Stützmauern sind ausgehend von der GOK an der Unterkante der Mauer mit einer max. Höhe von 2,30 m zulässig. Zur Absturzsicherung dürfen nur transparente Konstruktionen (Zäune, Geländer) auf der Stützmauer angeordnet werden (deren Höhe bleibt bei Ermittlung der Mauerhöhe unberücksichtigt).
- (3) Landschaftliche gestaltete Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf vorhandener nachbarlicher Geländeöhe zu enden. Böschungen, die durch Abgrabung oder Aufschüttungen entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden und dürfen nicht in öffentliche Flächen oder benachbarte Grundstücksflächen verschoben werden.

§ 15 Wasserwirtschaft

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind getrennt zu erfassen und jeweils getrennt nach außerhalb des Planungsgrundstückes abzuleiten. in den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hauptstraße einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist dabei an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Hauptstraße anzuschließen, die Schmutzwassereinleitung ist an die Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße und/oder den Pfälzer Weg anzuschließen.

Im generalentwässerungsplan des Marktes Lappersdorf ist für das Planungsgebiet ein Abflußbeiwert von 0,4 festgelegt. Daraus resultiert bei einer Regenspende von 111,1 l/sec/ha und einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 4.606 m² eine maximale Einleitmenge von 0,3606 ha x 0,4 x 111,1 l(sec/ha = 20,47 l/s.

Die maximale Einleitmenge für Niederschlagswasser ist deshalb gemäß § 9 Abs. 7 Entwässerungssatzung des Marktes Lappersdorf auf 30 l/s für das gesamte Planungsareal zu begrenzen. Mehrmengen sind zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Der Entwässerungsnachweis sowie eine ggf. erforderliche Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser aufgrund der begrenzten Einleitmenge in den Regenwasserkanal ist in der Entwässerungseingabe darzulegen.

§ 16 Müll, Reststoffe

Oberirdische aufgestellte Müll- und Reststoffbehälter sind einzuhausen und/oder in die Tiefgaragen zu integrieren. Eine temporäre offene Aufstellfläche für Müllbehälter (zur

[Abholung\) in der Planungsfläche an der Hauptstraße ist in der Planzeichnung dargestellt.](#)

§ 17 Schallschutz

(1) Reihenfolge der Bebauung

Die Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 4 bis 7 (WA 2) ist erst dann zulässig, wenn die als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Gebäude auf den Parzellen 1 bis 3 (WA 1) im Norden vollständig errichtet sind.

(2) Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Im Anschluss an die **magenta (Zackellinie)** gekennzeichneten Nordfassaden ist das Entstehen schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) unzulässig.

Sofern im Anschluss an die **orange (Zackellinie)** gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen, sind diese durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. kleinteilige, abschirmende Elemente, Ausführung als teilverglaste Loggia usw.) so abzuschirmen, dass sichergestellt wird, dass der in einem allgemeinen Wohngebiet zur Tagzeit geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) nachweislich eingehalten wird.

Diese Anforderung gilt auch für nach Norden zur Kreisstraße R 15 ausgerichtete Dachterrassen zwischen den Parzellen 1 bis 3.

(3) Grundrissorientierung / passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind auf den Parzellen 1 bis 3 so zu organisieren, dass in den **magenta** und **orange** gekennzeichneten Fassaden (abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, die zur Belüftung der Schlafräume notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

(4) Schallschutznachweis nach DIN 4109-1

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. [Die DIN 4109-1 ist im Markt Lappersdorf, zu den geregelten Öffnungszeiten einsehbar.](#)

(5) Bauweise der Tiefgarage

Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors keine impulshaltigen Geräusche entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

b) Textliche Hinweise

1. Wasserwirtschaft

- 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 Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von z.B. 25cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Tiefgeschossen und Kellerräumen gegen Wassereinträge bei Starkniederschlägen empfohlen, z.B. eine dichte und auftriebsichere Ausführung. Die Regelwerke zur Bauwerksabdichtung sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Einbau einer 'weißen Wanne' wird empfohlen.
- Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
- Schichtenwasser: Bei hoch anstehendem Grundwasser oder bei zu erwartendem Anfall von Schichtenwasser wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. mit § 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) hingewiesen, ebenso auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 und 3 BayWG.
 - Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zu prüfen.

2. Private Grundstücksentwässerung:

Zur Abpufferung von Starkniederschlägen vor Übergabe in den Mischwasserkanal ist vorgesehen Puffereinrichtungen zu errichten. Exakte Berechnung gem. Erschließungsplanung. Die Nachweisführung ist mit den Entwässerungsplänen gleichzeitig mit dem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag bei der Gemeinde zu erbringen bzw. einzureichen.

3. Energieeinsparung

- Die Ausführung einer energiesparenden Bauweise, die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung, sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung wird empfohlen.
- Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird ebenfalls empfohlen.

4. Schallschutz

- Der bauliche Schallschutz muss den gültigen Regelwerken entsprechen.
- Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.

5. Gebäude

Die exakten Koten der jeweiligen UFOK/EFOK (Untergeschoß- bzw. Erdgeschossfußbodenoberkante) sind im Freistellungsverfahren bzw. im

SATZUNGSTEXT vom xx.xx.03.07.2023, Bebauungsplan

„Kareth-Hauptstraße mit Teiländerung des Bebauungsplanes Berzlfelsen I“ Seite 11 von 12

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.

6. Luftwärmepumpen

Es wird empfohlen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufzustellen und zu betreiben (LW<53 dB(A)); der Aufstellort sollte dabei so ~~zu~~ gewählt werden, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen des Marktes Lappersdorf oder dem LRA Regensburg vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

7. Boden/ Altlasten

Im Altlastenkataster sind im Bereich des Planungsgebietes keine Vorkommen oder Verdachtsflächen für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen geführt. Sollten bei Grabarbeiten/Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind zu beachten.

8. Bodendenkmäler

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

9. Entmunitionierung, Kriegsfolgelasten

Es wird empfohlen das Planungsgelände auf Kriegsfolgelasten zu untersuchen. Funde sind fachgerecht zu beseitigen. Vor Beginn der Arbeiten hat eine Freigabe über die erfolgte Untersuchung und ggf. Bergung der Kriegsfolgelasten zu erfolgen.

10. Geothermie:

Es wird empfohlen zu prüfen, ob der Einsatz von Erdwärmesonden oder Grundwasserpumpen in Planungsgebiet zulässig und umsetzbar für die Energieversorgung der geplanten Bebauung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass geothermische Anlagen genehmigungspflichtig sind.