

Einfacher Bebauungsplan (§30 Abs. 3 BauGB)

„Hochgrain“ – 1. Änderung in Lappersdorf

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Maß der baulichen Nutzung.....	3
5	Höhe baulicher Anlagen	3
6	Bauweise.....	4
7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	4
8	PV-Pflicht auf Dächern – Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	4
9	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	4
10	Grünordnung.....	5
11	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
12	Entwässerung.....	6
13	Abstandsflächen.....	7
14	Garagen/Stellplätze	7
15	Festsetzungen zu Luftwärmepumpen	7
	Hinweise zur Satzung	8

1 Rechtsgrundlage

Der Einfache Bebauungsplan „Hochgrain“ – 1. Änderung wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuches (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023

als Satzung aufgestellt.

2 Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan „Hochgrain“ – 1. Änderung besteht aus den textlichen Festsetzungen, den Festsetzungen durch Planzeichen (Bebauungsplan) und der Begründung.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.06.2023 festgesetzt. Der Bebauungsplan „Hochgrain“ wird durch die Bebauungsplanänderung vollumfänglich ersetzt.

4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- (3) Beim Bautyp E+I+D sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

5 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wand- und Firsthöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit der Dachhaut.
- (3) Die maximale Firsthöhe wird mit 10,25 m festgesetzt.
Die Firsthöhe bemisst sich ab der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zur Oberkante First.

- (4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D eine maximale Wandhöhe von 4,75 m. Für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Für Gebäude mit E+I+D beträgt die maximale Wandhöhe 7,50 m.
- (5) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermaßen.

6 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Flurstück sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.

8 PV-Pflicht auf Dächern – Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist bei einer Aufstockung im bzw. eines Neubaus eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.

9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen.
- (2) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Straßenseitig sind diese mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu errichten. Dabei sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

10 Grünordnung

- (1) Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm). Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig (Mindestgröße: Hochstamm 10-12).
 Von diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
 Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Markt Lappersdorf vorzulegen.
- (2) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- (3) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Bäume 3. Ordnung	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Pyrus communis	Holz-Birne
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew.	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

- (4) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none">▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm (Halbstamm nicht zulässig!)

- (5) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

- (6) Ausführung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Bei der Ausführung von Flachdächern sind diese zu begrünen.

- (2) Dachaufbauten und sonstige Elemente

1. Dachgauben sind nur beim Bautyp Satteldach E+D und E+I+D zulässig.

2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m beim Bautyp E+I+D zulässig. Beim Bautyp E+D wird keine maximale Breite festgesetzt.

3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen beim Bautyp E+D und E+I+D zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

12 Entwässerung

- (1) Für das Plangebiet wird die Errichtung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Bei Einfamilienhäusern muss das Volumen mindestens 3 m³ und bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,5 m³ pro Wohneinheit betragen. Bei den Zisternen muss stets ein Viertel des Volumens für Starkregenereignisse freibleiben.

Das aufgefangene Regenwasser soll sowohl zur Gartenbewässerung als auch als Brauchwasser z. B. für Toilettenspülung genutzt werden.

- (2) Der Überlauf der Zisternen darf an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- (3) Gemäß Punkt 3.7 des Wasserschutzgebietsverordnung „Sallern“ der Stadt Regensburg vom 22.01.1996, zuletzt geändert am 10.12.2003, ist eine Versickerung unzulässig.
- (4) Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

13 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

14 Garagen/Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Lappersdorf vom 05. Oktober 2022.

15 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal $L_w = 50 \text{ dB(A)}$ beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 m nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schalleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

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 Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

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 zulässiges Material zu verwenden.

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

2. Hinweise zur Grünordnung

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

3. Hinweise zum Umgang mit Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. Auf die Verordnung der Stadt Regensburg über das Wasserschutzgebiet Sallern in Regensburg und in den Gemeinden Lappersdorf, Zeitlarn und Wenzelbach, Landkreis Regensburg vom 22.01.1996, zuletzt geändert am 10.12.2003, wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Es gilt die aktuelle Entwässerungssatzung des Marktes Lappersdorf.
8. Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

9. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

10. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
11. Altlasten und Verdachtsflächen
Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
12. Zur Einsparung an betriebsbedingten Emissionen im Bereich Strom und Wärme wird empfohlen einen hohen Neubaustandard anzuwenden. Es ist zu prüfen, ob mit der Verwendung eines Anteils von nachhaltigen Baustoffen oder ressourcensparenden Bauen graue Energie vermieden wird.
13. Die gängigen Baustoffe (Beton, Ziegel etc.) sind energieaufwändig in der Herstellung und weitgehend nicht recycelbar. Holz und andere alternative Baustoffe hingegen sind beliebig wiederverwertbar, örtlich verfügbar und schonen Ressourcen. Naturnahe Bau- und Dämmstoffe wie Holz, Lehm, Stroh, Schilf u. ä. verbrauchen wenig Energie bei der Herstellung, sind gut isolierend und schalldämmend und verbessern das Raumklima. Der Einsatz umweltschonender Bau- und Dämmstoffe wie Holz und anderer alternativer Materialien wird empfohlen und befürwortet.
14. Es wird empfohlen auf Hinblick der steigenden Zahl von elektrisch betriebenen Fahrzeugen jeden Stellplatz oder Carport mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten bzw. Leerrohre dafür bereitzustellen.

15. Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Es ist auf die Verwendung eines möglichst hohen Anteils von Pflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten oder versickerungsfähiges Pflaster zu achten.

16. Ein klimaschonendes Wärmeversorgungssystem der Gebäude soll aus regenerativen Energiequellen aufgebaut werden, fossile Energieträger sind zu vermeiden.