Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Luckenpaint-Südost"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

E — Erdgeschoss

E+D — Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+I — Erdgeschoss + Obergeschoss

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise

△ — nur Einzelhausbebauung zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Gehweg / Mehrzweckstreifen

landwirtschaftlicher Weg

FB 4,5 GW / MZS 1,5 — FB = Fahrbahn mit Breitenangabe GW / MZS = Gehweg / Mehrzweckstreifen mit Breitenangabe

Garagenzufahrt festgesetzt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Darstellung für Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung

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

Straßenbegleitgrün

Geplante Baumpflanzung im privaten Bereich (Arten siehe Festsetzungen im Schriftwerk)

Geplante Strauchpflanzung im privaten Bereich (Arten siehe Festsetzungen im Schriftwerk)

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschossflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise
6. Bautyp

o offene Bauweise

E Erdgeschoss
E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

Firstrichtung, zwingend

b) für die planlichen Hinweise

1101 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden werden aufgelassen

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

1 — Parzellennummer

F=540 — Parzellengröße

best. Gebäude

mögliche Gebäudestellung

423 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M=1:1000

Bebauungsplan "Luckenpaint-Südost"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeinde Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	15° - 30°
	Zeltdach	15° - 30°
	versetztes Pultdach	10° - 30°
Erd- und Dachgeschoss (E + D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	25° - 42°
	Zeltdach	25° - 30°
	versetztes Pultdach	10° - 30°
Erd- und 1 Obergeschoss (E + I)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	15° - 30°
	Zeltdach	15° - 30°
	versetztes Pultdach	10° - 30°

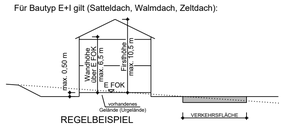
Gebäudestellung:
Als Grundrissform sind rechtwinklige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.
Die Gebäude sind parallel oder rechtwinkelig zur Baugrenze auszurichten.

Wohnungen:
Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

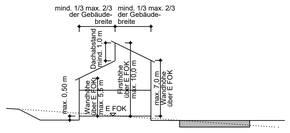
Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

Für Bautyp E+I gilt (Satteldach, Walmdach, Zeltdach):



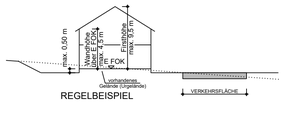
REGELBEISPIEL

Für Bautyp E+I gilt (versetztes Pultdach):



REGELBEISPIEL

Für Bautyp E+D gilt (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach):



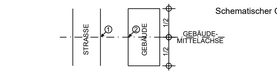
REGELBEISPIEL

Für Bautyp E gilt (Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

REGELBEISPIEL

Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):

Definition der Bezugspunkte
Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):



Schematischer Grundriss

① Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
② E FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25m.
Wenn das Urgelände am Punkt ② mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:
Höhe E FOK ② über Verkehrfläche ① max. 0,75m

Hinweis:
In den Bauantragen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen

Wandhöhe:
Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Firsthöhe:
max. Höhe über E FOK bzw. über fertigem Gelände bis zur Oberkante des Dachfirstes. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3, BayBO darf ohne Abstandsfläche nach folgenden planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden:
Zulässig sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO mit einer Gesamtlänge von max. 9 m.
Die Traufhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf 5,5 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- bzw. Firsthöhe gilt die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.
Als Dachneigung ist max. 30° zulässig, sofern sich durch die zulässige Firsthöhe kein geringerer Wert ergibt.
Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nach diesen planungsrechtlichen Vorschriften sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an dem für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.
Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt:
Höhe E FOK max. 30 cm über natürlichem Gelände.

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.
Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen zwingend.
Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden und ist mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.4 Allgemein

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren oder anderweitigen Abstände ergeben.
Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt zur Festlegung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt die fertige Geländeoberkante, jedoch nicht höher als die E FOK.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche.
Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Dachdeckung:
Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei Flachdächern, flach geneigten Dächern, Pult- und versetzten Pultdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch Kiesdächer zulässig.

Dachüberstände:
Traufüberstand max. 60 cm
Ortgangüberstand max. 40 cm
(bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.
Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerchgiebel oder Erker.
Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:
Zulässig als Putz oder Holzverschalung mit gedeckten Farben. Grelle oder glänzende Farben und Beschichtungen sind unzulässig.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind unzulässig. Das fertige Gelände ist zwischen Höhe EFOK und max. 50 cm darunter am Gebäude allseits anzuschließen. Diese Anschlusshöhe hat Vorrang vor der zulässigen Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe.
Die natürliche Geländefläche ist so weit wie möglich zu erhalten. Auffüllungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung sind zulässig. Abgrabungen für Pools sind zulässig.
Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50m.
Stützmauern sind bis 1,50m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.
Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen, Mauern oder Gabionen zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,2 m betragen.
Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Arten s. Liste Gehölzpflanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.
Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,75 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig, jedoch keine blickundurchlässigen Konstrukitonen.
Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,25 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.
Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

3.5 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Verbesserung der Niederschlagswassersituation ist jeder Bauherr verpflichtet, auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abfusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck sind zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken Regenrückhaltezisternen zu errichten. Das für die Bemessung relevante Rückhaltevolumen muss mindestens 0,5 m³ je 100 m² Grundfläche betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstückfläche zu begrenzen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind befestigte Wege, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden, z. B. mit wasserdurchlässigen Belägen, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt).

3.7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen zulässig bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Aufgeständerte und freisehende Anlagen sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzung, Ökologie

Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
In privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der nachfolgenden Listen zu pflanzen.
Die Plandarstellung zeigt je Grundstück Pflanzvorschläge für Bäume an der straßenzugewandten Grundstücksseite.

empfohlene Arten
1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn # (h)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn # (h)
Betula pendula - Sand-Birke # (h)
Quercus robur - Stiel-Eiche # (h)
Tilia cordata - Winter-Linde # (h)
Tilia tomentosa - Silber-Linde (h)

2. Wuchsordnung:
Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
Aesculus x carnea 'Briottii'- Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus - Hainbuche# (h)
Liquambar styraciflua- Amberbaum
Prunus avium -Vogel-Kirsche (h)
Pyrus calleriana 'Chanticleer'- Stadt- Birne
Sorbus aucuparia - Ebersesche (h)
Sorbus intermedia 'Brouwers'- Schwedische Mehlbeere
Zieräpfel und Zierkirschen

3. Wuchsordnung:
Obstbäume (mind. Hochstamm)
Amelanchier lamarckii- Kupfer- Felsenbirne
Crataegus lavallei ‚Carrierei'- Lederblättriger Weißdorn
Magnolia soulangiana- Tulpen- Magnolie

= Pflanzen die den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoGV) unterliegen
(h)= Heimische Gehölze
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Liste Gehölzpflanzung (Privatbereich):
Carpinus betulus - Hainbuche#
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
Rosa canina - Hunds-Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpfl. 60-100
Mindestens 2- reihig, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen min. 1,25 x 1,25 m
Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.
= Pflanzen die den Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoGV) unterliegen

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe*) und naturferne buntlaubige Gehölze.

5.2 Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

5.3 Auf privaten Grundstücksflächen sind Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Kies, Schotter usw.) mit einer maximalen Gesamtfläche von insgesamt 5m² pro Grundstück zulässig.

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit schadlos zu versickern..

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

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.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

2. Schmutzwasser

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.
Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
Bei Einsatz von Luftwärmepumpen sind die einschlägigen Emissionswerte einzuhalten. Der Mindestabstand von Außengeräten zur Grundstücksgrenze bzw. nächstem Immissionsort auf dem Nachbargrundstück hat gem. den geltenden Bestimmungen zu erfolgen.

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.
Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25m Abstand eingehalten werden.

6. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

8. Baugrundverhältnisse

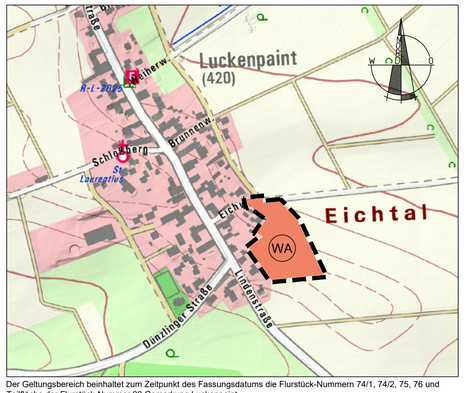
Für allgemeine Aussagen zum Baugrund wird im Auftrag der Gemeinde ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieses liegt bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000

Bebauungsplan "Luckenpaint-Südost"



Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 74/1, 74/2, 75, 76 und Teilfläche der Flurstück-Nummer 28 Gemarkung Luckenpaint.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Satzung
Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom__.__.____ als Satzung beschlossen.

Thalmassing, den .....
.....
Parzefall
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Thalmassing, den .....
.....
Parzefall
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Thalmassing, den .....
.....
Parzefall
1. Bürgermeister

Gemeinde Thalmassing

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

"Luckenpaint-Südost"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 30.05.2022

Vorentwurf

Planinhalt:
Zeichnerische textliche und grünordnerische Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise

Übersichtslageplan M 1:5000

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

ingenieurbüro wöhrmann
verkehr · wasser · umwelt

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER
GÜNTER SPÖRL
MARGARETENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Thalmassing:
Thalmassing, den_____

(Parzefall, 1. Bürgermeister)