

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Nittenau**

Baugebiet „Taubenweg 1-3“

Inhalt

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6	Bauweise.....	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
8	Garagen/Stellplätze.....	5
9	Höhe baulicher Anlagen	5
10	Abstandsflächen.....	5
11	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	6
12	Freileitungen	6
13	Werbeanlagen	6
14	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	6
15	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
16	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	7
17	Schallschutz.....	8
18	Einfriedungen.....	9
19	Entwässerung.....	10
20	Denkmalschutz.....	10
21	Artenschutz	10
	Teil E Hinweise durch Text	12

Die Stadt Nittenau erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Bebauungsplan „Baugebiet Taubenweg 1-3“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Baugebiet Taubenweg 1-3“ besteht aus

- der Planzeichnung (Teil A)
- Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B)
- Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme (Teil C)
- Textliche Festsetzungen (Teil D)
- den Hinweisen durch Text (Teil E)
- den Vorhabenplänen DH und EFH (Teil F)
- dem Lageplan Wasser und Kanal (Teil G)
- und den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Teil H)

Ihm wird eine Begründung (Teil F) beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) vom 14.11.2023 festgesetzt.

Teil D Textliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitungen sind zulässig.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Im Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Bauweise

- (1) Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Auf den Parzellen 1 und 14 ist nur ein Einzelhaus zulässig.
- (3) Auf den Parzellen 10 – 13 und 15 – 16 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.
- (4) Auf den Parzellen 2 - 9 sind nur Doppelhaushälften zulässig. (Zwei Parzellen ergeben zusammen ein Doppelhaus)
- (5) Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt. Somit hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes in Dachform, Wandhöhe und Giebelbreite dem Vorbauenden anzupassen. Dabei ist zwischen der Gebäudeflucht ein Versatz von max. 2,0 m zulässig.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Dabei sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (2) Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

8 Garagen/Stellplätze

- (1) Zur Anordnung siehe Nr. 7
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nittenau in der Fassung vom 05.04.2023.

9 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.30 m über dem Bezugspunkt festgelegt.
Der Höhenbezugspunkt wird mittig der Zufahrt vom Taubenweg zum Baugebiet festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- (2) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. In der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren ist die Bezugshöhe im EG als Höhe ü. NHN anzugeben.
- (3) Die Wandhöhe wird auf den Parzellen 2-13 und 15-16 auf max. 6,50 m festgesetzt. Für die Parzellen 1 und 14 werden 5,0 m als Wandhöhe angesetzt.

10 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO. Aneinander gebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keine Geländeänderung entlang der Grundstücksgrenzen). Ausnahmsweise können gemeinsame Auffüllungen bis 1 m entlang der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

12 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

14 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachgestaltung

1. Dachneigungen, Dachformen

Im Plangebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldach und Walmdach 22°-38°. Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen ist gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

2. Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Ansonsten sind für Garagen und Nebenanlagen Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

3. Als Dacheindeckungsmaterial bei allen Dachformen sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel zu verwenden.

(2) Dachaufbauten und sonstige Elemente

1. Dachgauben sind beim Satteldach zulässig.

2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m zulässig.

3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

4. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten, liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(3) **Beläge**

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

15 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute 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.
- (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 im fertigen Entwicklungsstadium gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckung 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.
- (3) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (4) Soweit aus topographischen Gegebenheiten notwendig sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

16 Besondere grünordnerische Festsetzungen

- (1) Auf den privaten Grünflächen ist pro Parzelle je ein Laubbaum mind. 2. Ordnung der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Alternativ kann ein Laubbaum durch 2 Obstbäume der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, StU ab 8 cm ersetzt werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht

unterschriften werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Nittenau einzureichen.

- (5) Für die festgesetzten Bäume sind folgende Gehölzarten zugelassen:

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)	
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
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

- (6) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Festgesetzte Pflanzarbeiten (Baumpflanzung) im privaten Grün haben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu erfolgen, spätestens im darauffolgenden Herbst.
- (7) 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.

17 Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf den Teilflächen 1 bis 5 sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- (2) An den in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan mit den Buchstaben "A" und "C" gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.
- (3) Abweichend von der Festsetzung unter Ziff. 2 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an mit "A" oder "C" gekennzeichneten Fassadenabschnitten zulässig, wenn durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster bzw. -fenstertüren in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden gewährleistet ist, dass

insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung erfüllt werden.

Abweichend von den Festsetzungen unter Ziff. 2 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmer) in Fassadenabschnitten, die in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan mit den Buchstaben "A" oder "C" gekennzeichnet sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines Schlafraumes (einschließlich Kinderzimmer) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

Abweichend von den Festsetzungen unter Ziff. 2 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) sind, in Fassadenabschnitten, die in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan mit den Buchstaben "C" gekennzeichnet sind, zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines solchen Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

- (4) Die Raumbel- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

18 Einfriedungen

- (1) Türe und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufschlagen.
- (2) Nicht lebende Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Sichtschutzelemente sind an bis zu 30 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze, jedoch mit max. 8 m Länge je Grundstücksgrenze und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Höhenfestsetzung bezieht sich jeweils auf das geplante Gelände.

- (3) Für lebende Einfriedungen (Hecke) gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht.

19 Entwässerung

- (1) Für die Entwässerung des anfallenden Abwassers im Baugebiet wird ein Trennsystem vorgesehen.
- (2) Das häusliche Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.
- (4) Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist schadlos unterirdisch im Raum der Verkehrsflächen zurückzuhalten und zu versickern.
- (5) Bei der Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen ist nicht davon auszugehen, dass diese im Freispiegel erfolgen kann. Aus wirtschaftlichen Gründen der Kanalerschließung müssen private Hebeanlagen bei Bedarf vorgesehen werden. Die DIN 1986 und 18195 sind zu beachten, wenn es um die Errichtung von Entwässerungsanlagen, den Schutz gegen Rückstau und die Abdichtung der Bauwerke geht.

20 Denkmalschutz

- (1) 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, Außenstelle Schwandorf, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

21 Artenschutz

- (1) Um Verbotstatbestände bei Fledermäusen zu vermeiden, ist der Abriss des kleinen Gebäudes am Taubenweg im Winterhalbjahr vorzunehmen (Ende November – März). Da von allen nachgewiesenen Arten auch Überwinterungen in Gebäuden bekannt geworden sind, ist insbesondere hinter der Fassadenverschalung des Gebäudes auf eventuell dort überwinternde Tiere zu achten.

- (2) Sollten beim Abriss der Gebäude und/oder der Fällung von Bäumen Fledermäuse gefunden werden, sind diese fachgerecht zu sichern und in bereitstehende Fledermauskästen umzusiedeln.
- (3) Als Ausgleich für Fledermäuse sind im näheren Umfeld 10 Fledermauskästen an geeigneter Stelle anzubringen und deren Funktionalität dauerhaft zu sichern, u.a. durch eine jährliche Wartung (Reinigung, Kontrolle, gegebenenfalls Ersatz).
- (4) Für die Blauflügelige Ödlandschrecke sind vor Inanspruchnahme der bestehenden Lebensraumflächen als Ersatzlebensraum auf Grundstück Fl. Nr. 760 Gemarkung Treidling 200 m² Ausgleichsfläche durch Aufschüttung mit verdichtetem, feinkiesigen bis grobkiesigen Material mit einem geringen Anteil von Lehm oder magerem Bodensubstrat herzustellen.
- (5) Der bestehende Lebensraum der Ödlandschrecke ist zu schützen und zu erhalten, bis der Ersatzlebensraum besiedelbar ist. Dies bedeutet einen Verzicht jeglicher Eingriffe und/oder negativer Einflussnahme auf den aktuell von Ödlandschrecken besiedelten Flächen sowie die Nutzung dieser Flächen als Lager- oder Parkplatz, als Baueinrichtungsfläche oder die Beschattung derselben, z.B. durch Material- oder Maschinenlagerung.
- (6) Für die Durchführung aller Artenschutzmaßnahmen ist eine geeignete Umweltfachkraft zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Teil E Hinweise durch Text

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 oder auf den Ausgleichsflächen 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 Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3. Hinweise zum Grundwasser/Hangwasser

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.

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.

4. Hinweise zum Niederschlagswasser

- Das Niederschlags und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf folgende Vorschriften wird verwiesen:
- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22 „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“
- DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen – Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweis für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

5. 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 Kommunalen Straßenbau) 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.

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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Schwandorf zu stellen.

6. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Die Stadt 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.

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 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

7. Luftwärmepumpen

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden ($LW < 53 \text{ dB(A)}$); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, 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 der Stadt Nittenau oder dem LRA Schwandorf vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

8. 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 Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden 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.

9. Schallschutz

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sowie der Anlagen- und Freizeitlärmimmissionen als Grundlage für die Ermittlung der Außenlärmpegel

können der schalltechnischen Untersuchung 2309_1 vom 10.11.2023 des Büros alfred bartl | akustik bauphysik zum Bebauungsplan entnommen werden. In der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan sind diejenigen Gebäudeseiten für welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, geschoßweise angegeben.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Nittenau, Gerichtsstraße 13, 93149 Nittenau an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2309_1 vom 10.11.2023 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

10. Artenschutz

Eine Verwendung von für Fledermäuse geeigneten Holzfassaden an neu zu errichtenden Gebäuden wird empfohlen.