

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom Januar 2023

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Fassung vom 27.01.2023

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackebach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackebach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon

J. Simon

.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom Januar 2023

Bebauungs- und Grünordnungsplanung Feuerwehrgerätehaus
Bach a. d. Donau

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan	1				1
Umweltbericht zum Bebauungsplan	2				2
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3				3
Textliche Festsetzungen	4				f 4
Planerische Festsetzungen	5				5
Hinweise	6				6
Bebauungs- und Grünordnungsplan	7	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1:500	1	7

UNTERLAGE 1

GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Begründung Bebauungsplan

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon



.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung Bebauungsplan	2
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3 Städtebauliche Begründung	4
1.4 Bedarfsanalyse	5
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	5
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	5
1.4.1.2 Verkehrsanbindung	5
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	6
1.4.3 Auswertung der Bedarfsanalyse	7
1.5 Immissionsschutz	7
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	8
1.7 Erschließung	8
1.9 Denkmalschutz	9
1.10 Hochwasserschutz	10

1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Vorhabensträger / Veranlassung

Vorhabensträger des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das „Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau“ ist die

Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Die Gemeinde Bach a. d. Donau benötigt ein neues Feuerwehrhaus. Das bestehende Feuerwehrhaus erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Bach a. d. Donau aus verschiedenen Gründen nicht mehr.

Die Gemeinde Bach a. d. Donau hat deshalb in der Sitzung vom 17. November 2022 die dafür erforderliche Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau“ und die zugehörige 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der o. g. Bebauungsplan und die 3. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren erstellt.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptorts Bach a. d. Donau der Gemeinde Bach a. d. Donau im Landkreis Regensburg.



Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens (Quelle: BayernAtlas Plus, Stand 19.12.2022)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in privatem Besitz. Sie soll zu einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Feuerwehrgerätehaus) entwickelt werden und beinhaltet die Flurnummern 430 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 429, Gemarkung Bach a. d. Donau und umfasst insgesamt 0,65 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans soll zudem eine Spielplatzfläche integriert werden, um den vorhandenen Spielplatz im Baugebiet Bach Süd-2 durch zwei Wohnbauparzellen zu ersetzen. Die Ergänzung des bestehenden verbindlichen Baurechts im Baugebiet Bach Süd-2 erfolgt durch eine gesonderte Deckblattänderung des zugehörigen Bebauungsplans.

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 3 wird die vorliegende Planung für den genannten Geltungsbereich „Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau“ aufgenommen.

Der im Flächennutzungsplan festgesetzte Überschwemmungsbereich betrifft den Geltungsbereich seit dem Donauausbau nur noch für den Lastfall HQ extrem. Der

im Flächennutzungsplan eingetragene Baumbestand befindet sich im Streifen des anbaufreien Gewässerrandabstands zum Bacher Graben und bleibt erhalten.

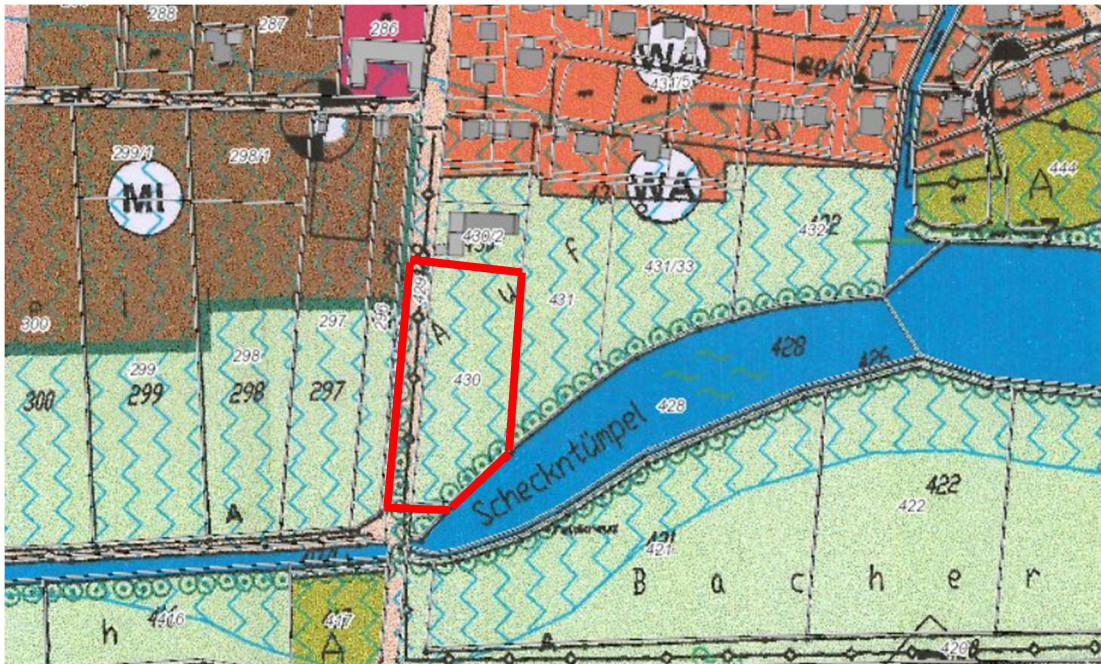


Abbildung 1.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Eintragung Änderungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich gänzlich im wassersensiblen Bereich der umliegenden Gewässer.

Mit ca. 10 m Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs befinden sich die Biotopflächen Nr. 6939-0037 „Weiher südlich von Bach a. d. Donau“ und Nr. 6939-0036 „Gräben mit Röhricht und Weidensaum bei Frengekofen“. Das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ grenzt im Süden an den Geltungsbereich an.

Das Gelände des Planungsgebiets ist äußerst flach. Der höchste Punkt im Gelände ist im Südwesten bei einer Höhe von ca. 326,00 müNN, der tiefste Punkt liegt im Südosten nahe des Gewässers Bacher Graben bei 324,60 müNN.

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Kernaussage des Bebauungsplans wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Feuerwehr" festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche orientiert sich an dem Platzbedarf der örtlichen Feuerwehr. Das bestehende Gerätehaus verfügt über zu wenig Stellplätze. Die Zu- und Abfahrtswege des bestehenden Gerätehauses sind äußerst ungünstig. Um langfristig einen geeigneten Standort auszubilden, sollen zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

1.4 Bedarfsanalyse

1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Die Gemeinde Bach a. d. Donau befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 11 Regensburg des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt nahe der Entwicklungsachse Regensburg – Neutraubling – Straubing.

Das Gebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen. Der Regionalplan gibt keine Vorgaben für den gewählten Standort eines Feuerwehrgerätehauses vor. Der neue Standort wird demnach im Anschluss an den Siedlungsbereich dargestellt.

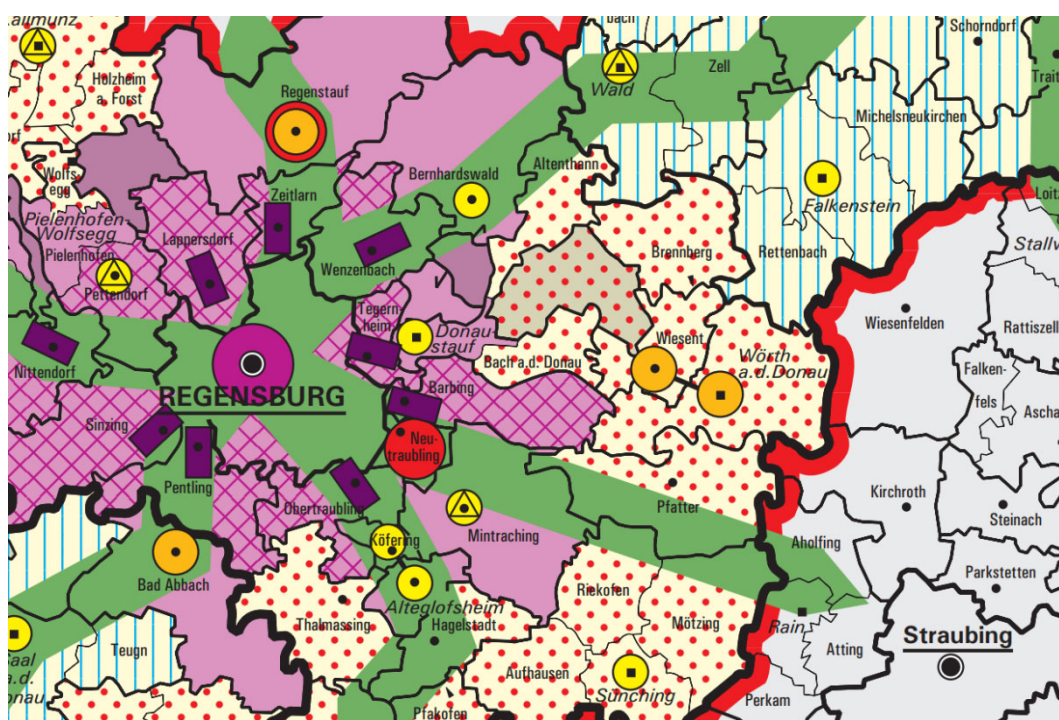


Abbildung 1.3: Regionalplan Region Regensburg (Region 11) gemäß www.region11.de

1.4.1.2 Verkehrsanbindung

Durch den geplanten Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses ist eine direkte Anbindung an das Straßennetz der Gemeinde Bach a. d. Donau gewährleistet.

Die Einmündung in die Staatsstraße St 2125 (Hauptstraße) ist nach ca. 300 m über die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße zu erreichen.

1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen



Abbildung 1.4: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zum vorstehend beschriebenen Standort des Feuerwehrgerätehauses wurden die westlich bzw. östlich an den Sportplatz angrenzende Flächen betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Bereichen des Hauptorts Bach a. d. Donau keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der ausgearbeitete Bebauungsplan die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutierten Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad und Berücksichtigung der Schutzgüter. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	1	2	3
Verfügbarkeit Fläche ist käuflich erwerbbar	+	-	-
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	+	-
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	+	+	+
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	-	-

1.4.3 Auswertung der Bedarfsanalyse

Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung wird deutlich, dass die im vorliegenden Entwurf betrachtete Fläche derzeit die einzige Möglichkeit für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Hauptort Bach a. d. Donau darstellt.

Aus diesem Grund soll die neue Fläche für den Gemeinbedarf in unmittelbarem Anschluss den südlichen Ortsrand von Bach a. d. Donau entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses ist durch die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße und die dort vorhandenen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen gesichert. Durch die direkte Anbindung an den Hauptort Bach a. d. Donau ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr.

1.5 Immissionsschutz

Die Lage des geplanten Geltungsbereichs ist äußerst günstig: Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, die Erschließung ist über die westlich angrenzende Anliegerstraße gesichert. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die weiter als solche genutzt werden sollen.

Während der Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind.

Bezugnehmend auf Schall- und Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern.

Schallschutz:

Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Wohngebiets und hin zur freien Landschaft im Westen, Süden und Osten ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum geplanten Geltungsbereich. Die künftigen Nutzer der Flächen für den Gemeinbedarf werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.

1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Heckenstrukturen nach Süden und Osten zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Regenrückhaltung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken

1.7 Erschließung

Verkehr:

Der geplante neue Standort des Feuerwehrgerätehauses kann über die Anliegerstraßen Aufeld, Zum Altwasser und Bahnhofstraße erschlossen werden. Die unmittelbare Zufahrt Aufeld ist im Zuge der Erschließung des Geltungsbereichs auf 8,00 m zu verbreitern.

Die erforderlichen Stellplätze sind in Absprache mit der Feuerwehr und in Anbetracht ihrer Bedarfe ermittelt werden. Ausschlaggebend für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist der Alarmfall. Feuerwehrfahrzeuge sind hiervon ausgeschlossen. Diese sollten im Gebäude untergebracht werden können.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel dem kommunalen Netz zugeführt werden.

Oberflächenwasser:

Im Rahmen eines Baugrundgutachten ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Geltungsbereich möglich ist.

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll die Versickerung anhand von ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Lage der Mulden und Becken ist anhand der lokalen Versickerungsfähigkeit kleinräumig im Grundstück zu ermitteln. Das Konzept für das Oberflächenwassermanagement und die Dimensionierung der Sickeranlage(n) ist in der weiteren Objektplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg eingehender abzustimmen. Um die Versickerung breitflächig auf das Grundstück zu verteilen, sollen alle befestigten Flächen, wo möglich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser den Versickerungsanlagen zugeführt wird.

Wasserversorgung:

Das Feuerwehrgerätehaus wird an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd angeschlossen.

Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen nach Verbreiterung der Zufahrtsstraße über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

1.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

1.10 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahren HQextrem des angrenzenden Gewässers und kann bis zu 4 m überschwemmt werden. Durch Festsetzung einer max. Geländeänderung von 4,00 m soll das Feuerwehrgerätehaus baulich gegen Überschwemmung geschützt werden können.



i. A. Julia Simon
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023

UNTERLAGE 4

GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Textliche Festsetzungen

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackebach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackebach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon



.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau ,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
4. Textliche Festsetzungen für das Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau	2
4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	2
4.3 Festsetzung	2
4.3.1 Gebäude	2
4.3.2 Stellplätze	2
4.3.3 Einzäunung der Parzellen	3
4.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände	3
4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan	3
4.4.1 Grünflächen Allgemein	3
4.4.2 Pflanzauswahl	4
4.4.3 Oberboden	5
4.4.4 Unzulässige Pflanzenarten	5
4.4.5 Pflege	5
4.5 Festsetzungen zur Entwässerung	5
4.5.1 Oberflächenwasser	5

4. Textliche Festsetzungen für das Feuerwehrgerätehaus Bach a. d. Donau

4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bzw. Fläche für Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,80

Geschossflächenzahl GFZ 1,20

4.3 Festsetzung

4.3.1 Gebäude

Dach:

Dachform: Satteldach, Flachdach, Pultdach

Dachneigung: 0° - 30°

Dachdeckung: Dachziegel, Blechdeckung in rot, rotbraun und grau, begrüntes Flachdach

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Baukörper:

Die Abstandsflächen werden gemäß BayBo, Artikel 6, Absatz 5, Satz 1 festgelegt.

Taufseitige Wandhöhe: max. 16,50 m

(gemessen von bestehendem Gelände bis Schnittpunkt Außenwandkante und Dachhaut)

4.3.2 Stellplätze

- Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

- Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.05.2015.

- Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers) dem entgegenstehen.

4.3.3 Einzäunung der Parzellen

- Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlatten-, Metall- und Stabgitterzäune sowie Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig
- An den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m mit einer natürlichen Hinterpflanzung erlaubt
- Sichtbare Zaunsockel und massive Gartenmauern sind im Geltungsbereich unzulässig, um wandernde Kleintiere wie Kröten, Frösche, oder Igel nicht zu behindern

4.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände

- Geländeänderungen sind bis max. 4,00 m zulässig; Auffüllungen dürfen nur mit unbedenklichem Material erfolgen.
- Stützmauern sind bis zu einer max. Ansichtshöhe von 1,50 m über oder unter des natürlichen Geländeniveaus zulässig. Die Ausbildung der Mauern ist nur als Natursteinmauer (Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) oder als Stahlbeton-Winkelstützmauer zulässig
- Die Änderung des Geländeniveaus darf nur bis maximal 0,50 m an das benachbarte Grundstück ausgeführt werden; Abweichungen von dieser Regelung sind nur nach Absprache mit dem Eigentümer der benachbarten Parzelle erlaubt
- Böschungen in den Grünflächen sind mit einer max. Böschungsneigung von 1:2 auszuführen.

4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan

4.4.1 Grünflächen Allgemein

Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 4.4.2 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt: Pflanzabstand: 1,50 m, versetzt pflanzen

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung (Wuchsklasse I):

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

	Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
<u>Bäume II. Ordnung (Wuchsklasse II):</u>	Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
	oder v. Heister, 150-200 cm
Obstbäume:	Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.
Bei Hecken:	Bäume: v. Heister, 100 -150 cm
	Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

4.4.2 Pflanzauswahl

a) Bäume Wuchsklasse I

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| - Aesculus hippocastanum | - Gewöhnliche Rosskastanie |
| - Betula pendula | - Hänge-Birke |
| - Quercus robur / petraea | - Stieleiche |
| - Quercus petraea | - Traubeneiche |
| - Tilia cordata / platyphyllos | - Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |

b) Bäume Wuchsklasse II

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Alnus glutinosa | - Schwarz-Erle |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| - Salix alba | - Silber-Weide |

c) Sträucher

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Hasel |
| - Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| - Frangula alnus | - Faulbaum |
| - Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster |
| - Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | - Schlehe |
| - Rosa jundzillii | - Rauhblättrige Rose |
| - Salix purpurea | - Purpur-Weide |
| - Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| - Sambucus racemosa | - Hirschholunder |
| - Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Pflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Laubbaum-Arten.

Ortsrandeingrünung:

Aufbau eines ca. 4 m breiten Grünstreifens mit Pflanzung von 1-2-reihigen Heckenabschnitten aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf ca. 75 % der Länge der Grundstücksgrenze im Süden und Osten.

Die Pflanzung der Bäume und der Ortsrandeingrünung im Geltungsbereich hat spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude zu erfolgen.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

4.4.3 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzutragen und in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu lagern. Im Zeitraum der Zwischenlagerung müssen die Haufwerke mit einer Zwischensaat aus Leguminosen begrünt werden.

4.4.4 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Kronen- bzw. Auswuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, geschnittenen Koniferenhecken (z.B. Thujen, Zypressen, Blaufichten ...) usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

4.4.5 Pflege

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

4.5 Festsetzungen zur Entwässerung

4.5.1 Oberflächenwasser

Im Rahmen eines Baugrundgutachten ist zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Geltungsbereich möglich ist.

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll die Versickerung anhand von ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Lage der Mulden und Becken ist anhand der lokalen Versickerungsfähigkeit kleinräumig im Grundstück zu ermitteln. Das Konzept für das Oberflächenwassermanagement und die Dimensionierung der Sickeranlage(n) ist in der weiteren Objektplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg eingehender abzustimmen. Um die Versickerung breitflächig auf das Grundstück zu verteilen, sollen alle befestigten Flächen, wo möglich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser den Versickerungsanlagen zugeführt wird.



i. A. Julia Simon
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023

UNTERLAGE 5



GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Planerische Festsetzungen

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackebach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackebach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon

.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau ,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
5. Planerische Festsetzungen	2
5.1 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen	2
5.1.1 Geltungsbereichsgrenze	2
5.1.2 Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)	2
5.1.3 öffentliche Verkehrsflächen	2
5.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf	2
5.1.5 anbaufreier Gewässerrandabstand	2
5.2 Grünordnung	2
5.2.1 öffentliche Grünfläche	2
5.2.2 freiwachsende Hecke bzw. Gehölzgruppe	2
5.3 Sonstige Planzeichen	2
5.3.1 bestehendes Wohngebäude	2
5.3.2 bestehendes Nebengebäude	2
5.3.3 Flurstücksgrenze	2
5.3.4 Flurstücksnummer	2
5.3.5 Höhenschichtlinien gemäß Geländevermessung	2
5.3.6 Wassersensibler Bereich	2
5.3.7 Biotopkartierung	3
5.3.8 Vogelschutzgebiet	3

5. Planerische Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen

- | | | |
|-------|--|-----------------|
| 5.1.1 | Geltungsbereichsgrenze | ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ |
| 5.1.2 | Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO) | — |
| 5.1.3 | öffentliche Verkehrsflächen
Belagsausbildungsmulgraben: Asphalt-Decke | ■ |
| 5.1.4 | Fläche für den Gemeinbedarf | ■ |
| 5.1.5 | anbaufreier Gewässerrandabstand | |

5.2 Grünordnung

- | | | |
|-------|--|-----------|
| 5.2.1 | öffentliche Grünfläche | ■ |
| 5.2.2 | freiwachsende Hecke bzw. Gehölzgruppe
an der Außengrenze des Geltungsbereichs | ○ ○ ○ ○ ○ |

5.3 Sonstige Planzeichen

- | | | |
|-------|--|-------------------|
| 5.3.1 | bestehendes Wohngebäude | ■
12 |
| 5.3.2 | bestehendes Nebengebäude | ■ |
| 5.3.3 | Flurstücksgrenze | /// |
| 5.3.4 | Flurstücksnummer | 1283/2 |
| 5.3.5 | Höhenschichtlinien gemäß Geländevermessung | 499
500
501 |
| 5.3.6 | Wassersensibler Bereich | ● ● ● |

5.3.7 Biotopkartierung



5.3.8 Vogelschutzgebiet



J. Simon

i. A. Julia Simon
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023

UNTERLAGE 6



GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Hinweise

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon

J. Simon

.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau ,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
6. Hinweise	2
6.1 Energieversorgung	2
6.2 Brauchwassernutzungsanlagen	2
6.3 Brandschutz	2
6.4 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan	2
6.5 Flächenversiegelung	2
6.6 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung	3
6.7 Gelände	3
6.8 Beleuchtung	3
6.9 Hinweise zur 1. BImSchV	4

6. Hinweise

6.1 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch. Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

6.2 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

6.3 Brandschutz

Die Rahmenbedingungen für einen „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen“ sind zu beachten.

6.4 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Nutzung dieser Flächen, wie Staub bei der Bodenbearbeitung und bei der Heuwendung sind ortsüblich und daher zu dulden. Gleiches gilt für die praxisgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

6.5 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

6.6 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

6.7 Gelände

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

6.8 Beleuchtung

Auf folgende Grundsätze zur Beleuchtung wird weiterhin verwiesen:

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sicherbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgeführter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.

- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen.

6.9 Hinweise zur 1. BImSchV

Die späteren Bauwerber werden auf die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) hingewiesen. Insbesondere die bauliche Ausbildung der Kamine mit deren Überständen über die Dachflächen und die Einhaltung der Grenzwerte müssen zwingend beachtet werden.

Ableitbedingungen von Abgasen:

Schornsteine für Feuerungsanlagen sind nach 1. BImSchV – Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen wie folgt auszuführen:

Die Austrittsöffnung des Schornsteins muss firstnah angeordnet sein und den First um mindestens 40 cm überragen. Als firstnah wird verstanden:

- Der horizontale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist kleiner als der horizontale Abstand der Traufe und
- Der vertikale Abstand der Austrittsöffnung vom First ist größer als der horizontale Abstand zum First.

Es wird empfohlen im Zuge der Planung der Feuerungsanlage Kontakt mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister aufzunehmen.

Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern, oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Dabei sind insbesondere topografische Verhältnisse zu beachten.

Wärmepumpen:

Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft zu Lärmbelästigungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schallleistungspegel (< 50 dB(A)) ist auch darauf zu achten, dass keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen.

Für den Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung ist das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU zu berücksichtigen.



i. A. Julia Simon
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.01.2023

UNTERLAGE 7

GEMEINDE BACH A. D. DONAU

Bebauungs- und Grünordnungsplan Feuerwehrrätehaus Bach a. d. Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Vorhabensträger: Gemeinde Bach a. d. Donau
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Telefon: 09403 9502-0

Landkreis: Regensburg

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl
Pfarrhofstraße 26
94267 Prackebach
Telefon: 09944 307744

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackebach, 27.01.2023
i. A. Julia Simon



.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Bach a. d. Donau
Bach a. d. Donau ,
Thomas Schmalzl, 1. Bürgermeister

.....

