



**Markt  
Laaber**  
Landkreis Regensburg

## **Verwaltungsgemeinschaft Laaber**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorentwurf**

#### **„Feuerwehrrätehaus Laaber“**

##### **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO**

###### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

###### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 .

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze  
Die maximale Wandhöhe beträgt 12,0 m, die maximale Gebäudehöhe 14,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden ( $\pm 0.00$ ) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.  
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

###### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

###### **3.1 Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Abstand vom Fahrbahnrand St 2235 verbindlich 20,0 m; sonst umlaufend 3,0 m

###### **3.2 Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise sind zusammenhängende Gebäudekomplexe bis 65 m zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

---

###### **4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

###### **4.1 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 gesammeltem 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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 Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

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

#### 4.4 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.

#### 4.5 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.

#### 4.4 Die Flächen für die Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser sind naturnah zu gestalten: Erdbecken mit breitflächiger Versickerung über bewachsenem Boden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A-138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V wird hingewiesen.

#### 4.5 Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

#### 4.6 Die Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

---

### C. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG)

#### 1. Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H= Hochstamm, Sol.= Solitär, 3xv= 3x verpflanzt, STU= Stammumfang, o. B./ m. B = ohne/ mit Wurzelballen



#### 2. Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides H, 3xv, m.B., STU 20-25 - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior H, 3xv, m.B., STU 20-25- Gem. Esche  
Quercus robur H, 3xv, m.B., STU 20-25- Stieleiche  
Tilia cordata H, 3xv, m.B., STU 20-25- Winterlinde



#### 3. Auswahlliste für Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern

Acer campestre - Spitzahorn\*  
Betula pendula- Hänge-Birke\*  
Carpinus betulus- Hainbuche\*  
Malus sylvestris- Holz- Apfel\*  
Prunus avium- Vogelkirsche\*  
Pyrus communis- Kultur- Birne\*  
Quercus robur- Stieleiche\*  
Sorbus aucuparia- Vogelbeere\*  
Tilia cordata- Winterlinde\*  
Cornus sanguinea- Roter Hartriegel  
Corylus avellana- Gemeine Hasel  
Euonymus vulgare. Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare- Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum- Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa- Schlehdorn  
Rhamnus frangula- Faulbaum  
Rosa canina- Hundsrose  
Salix- Arten- Diverse Weidenarten  
Sambucus nigra- Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana- Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus- Gewöhnlicher Schneeball  
u.a geeignete Blütensträucher  
\* baumförmige Gehölze  
Pflanzabstand: 1,5 x 1m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der  
Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.  
Mindestpflanzqualität:  
Heister: 2xv, m.B., 150-200 cm (ca. 5% Flächenanteil)  
Sträucher: 3-5 TR, 2xv, mB, 100-125 (ca. 95% Flächenanteil)

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

### D. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- festsetzungen

1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
2. Dachneigung: 0 - 30 Grad
3. Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind unzulässig.
4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in überwiegend nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m zulässig.

5. Die Verkehrs- und Hofflächen können aufgrund dem gültigen *Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen* der FGSV mit der Forderung nach einer Versickerungsfähigkeit der Schichten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 5 * 10^{-5} \text{ m/s}$  nicht mit wasserdurchlässigem Pflaster gestaltet werden.  
In der Anwendung sollte die Entwässerung nach RAS-Ew dimensioniert werden.

## **E. Textliche Hinweise**

1. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Mit dem Bauantrag ist der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente gem. Ziffer 1.2 eingehalten werden. Der Nachweis ist von einer anerkannten Fachstelle gem. § 29 b BImSchG zu erstellen.
2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
4. Auf die besonderen Anforderungen der Versickerung wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit wird hingewiesen. Ggf. sind regelmäßig frequentierte Stellplätze, Hof und Fahrflächen wasserundurchlässig zu gestalten.
5. Wegen der Hanglage wird auf möglichen Hangwasserzufluss hingewiesen.
6. Altlasten  
Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.  
Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberbodens haben gemäß den Vorgaben der DIN19731, bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg, Sachbereich "Bodenschutz" sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.  
Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
7. Baugrundverhältnisse  
Für allgemeine Aussagen zum Baugrund wird im Auftrag der Gemeinde ein geotechnischer Bericht erstellt.  
Dieses liegt bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

## Verfahrensvermerke Für Die Aufstellung des Bebauungsplanes

### 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. 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.

### 3. 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.

### 4. Satzung

Der Markt Laaber hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

Laaber, den .....

.....

Schmid  
1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Laaber, den .....

.....

Schmid  
1. Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Laaber, den .....

.....

Schmid  
1. Bürgermeister