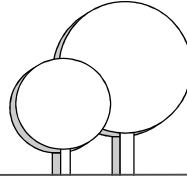




**MARKT
LAABER**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„SCHERNRIEDER STRASSE“**

Markt Laaber
Landkreis Regensburg
Reg.-Bezirk Oberpfalz

**B. ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2015
1. Billigungsbeschluss vom 16.11.2015
2. Billigungsbeschluss vom 15.02.2016
Satzungsbeschluss vom 25.04.2016

Vorhabensträger:

Markt Laaber
vertreten durch
Herrn 1. Bgm. Hans Schmid
Jakobstraße 9

93164 Laaber

Tel. 09498/940 10
Fax 09498/940 199
vg.laaber@vg-laaber.de

.....
Hans Schmid
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

B ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	3
1.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	3
1.2 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)	3
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	3
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	3
2.3 Einfriedungen	3
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	4
2.5 Verkehrsflächen	4
3. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG)	5
3.1 Öffentliche und private Grünflächen	5
3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	7

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

10



B ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.1.1 Die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO sind gültig.

1.1.2 Für Garagen südlich der Erschließungsstraße gilt nach § 22 (4) BauNVO folgende abweichende Bauweise:

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO max. zulässige traufseitige mittlere Wandhöhe beträgt 4 m (statt 3 m), bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

1.2 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.2.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- siehe Festsetzungen im Plan -

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- siehe Festsetzungen im Plan -

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Art der Zäune frei wählbar, Höhe max. 1,20 m, Hecken aus freiwachsenden und geschnittenen Laubgehölzen.

2.3.2 Private durchlaufende Betonsockel sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.3.3 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind max. bis 1,5 m über bzw. unter angrenzender Straßenoberkante zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig; Mindestabstand zu Nachbargrenzen: 0,5 m.
- Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm („Hornberger Kante“) abzusenken, um eine taktile Führung für Blinde zu erreichen und um eine ggf. erforderliche Wasserführung zu gewährleisten.



3. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

Die Pflanzenqualität 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 = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticlear'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14, z.B. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

- entfällt -



3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix-Arten	-	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	-	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

u.a. geeignete Blütensträucher

3.1.6 Öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen

Der festgesetzte 0,50 m breite, straßenbegleitende Rand- bzw. Ausweichstreifen mit den darin befindlichen Grundstückszufahrten ist abhängig von der jeweiligen Nutzung in großformatigem Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, als Schotterrasen oder als Wiesenstreifen - aber in jedem Fall in wasserdurchlässiger Bauweise - zu errichten.

3.1.7 Private Grünflächen

Entlang des südlichen Baugebietsrandes sind im Bereich der Parz. 19-25 (im Plan durch Planzeichen entspr. gekennzeichnet) durchgängig mindestens einreihige Gehölzhecken zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Je Bauparzelle im Geltungsbereich sind mind. zwei mittel- oder großkronige Einzelbäume oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen.



3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung ermittelte Kompensationsbedarf von **14.019 m²** wird durch Abbuchung von folgenden Ökokontoflächen des Marktes Laaber erbracht (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.2.): Grundstück Fl.Nr. 309 Gmkg. Großetzenberg und Grundstück Fl.Nr. 313 Gmkg. Großetzenberg.

Ö Fl.Nr. 309 Gmkg. Groß- etzenberg	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	6.580 m ²	1,0	6.580 m ²	
bereits abgebucht: B-GOP „Verbrau- chermarkt“	3.887 m ²	1,0	3.887 m ²	--
Abbuchung vor- liegende Planung	2.693 m²	1,0	2.693 m²	--
verbleibende Öko- kontofläche	--		--	

Ö Fl.Nr. 313 Gmkg. Groß- etzenberg	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	12.370 m ²	1,0	12.370 m ²	
bereits abgebucht:	--		--	--
Abbuchung vor- liegende Planung	11.326 m²	1,0	11.326 m²	--
verbleibende Öko- kontofläche	1.044 m ²		1.044 m ²	

3.2.2 Die auf den entsprechenden Teilbereichen der Ökokontoflächen (Fl.Nr. 309 und 313 Gmkg. Großetzenberg) vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.

3.2.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Laaber an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG).

3.2.4 Die nachfolgenden Pläne und Maßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



Ökokonto Markt Laaber

Gemarkung Großbetzenberg
Flur-Nr. 309
Lage südöstlich Großbetzenberg
Vogelherd / Richtung Segeltal
Gesamtfläche m² 6.580
Eigentümer Markt Laaber

Nutzung Landwirtschaft
Lebensraum junge Ackerbrache
Schutzstatus nach Art. 13 BayNatSchG -

Wertstufe lt. Leitfaden StMLU 1999 Kat. I, oberer Wert

Aufwertungseignung sehr gut geeignet

Anrechenbare Flächengröße m² 6.580

Naturraum / landschaftsplanerisches Entwicklungsziel LE 5, wenig geneigte Jurahochflächen und Kuppen; Entwicklung breiter Hecken mit Steinriegeln an der Ost- und Westgrenze unter Einhaltung des Grenzabstandes zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche (als Saum entwickeln und pflegen).
Im Mittelteil Oberboden abschieben, Strukturanreicherung durch z.B. größere Einzelsteine, Heusaat der abgeschobenen Fläche mit Schnittgut aus Pflegemaßnahmen benachbarter Magerrasenflächen; Pflege durch Beweidung anstreben oder Pflegemahd in mehrjährigem Turnus.

Einzelflächen Bestandsdarstellung



M 1:5000

Stand: 08.07.2003



Ökokonto Markt Laaber

Einzelflächen Bestandsdarstellung

Gemarkung Großbetzenberg
Flur-Nr. 313
Lage südöstlich Großbetzenberg
Vogelherd / Richtung Segeltal
12.370
Gesamtfläche m²
Eigentümer Markt Laaber

Nutzung Landwirtschaft
Lebensraum junge Ackerbrache,
an der Grundstücksgrenze zur
Flur-Nr. 303 Hecke auf Ranken



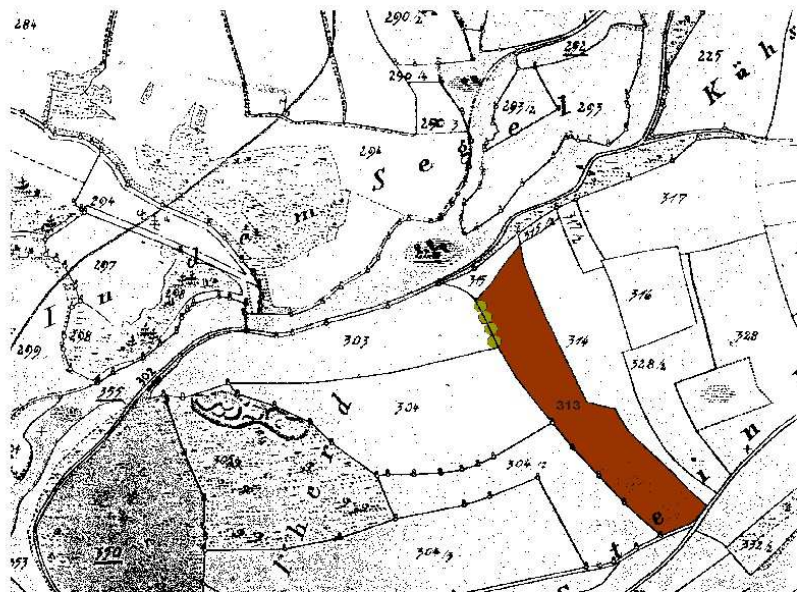
**Schutzstatus nach
Art. 13 BayNatSchG** -

**Wertstufe lt. Leitfaden
StMLU 1999** Kat. I, oberer Wert

**Aufwertungs-
eignung** sehr gut geeignet

**Anrechenbare
Flächengröße m²** 12.370

**Naturraum /
landschaftsplanerisches
Entwicklungsziel** LE 5, wenig geneigte Jurahochflächen und Kuppen, Entwicklung breiter
5-9 reihiger Hecken an der Ost- und Westgrenze unter Einhaltung des Grenz-
abstandes zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche (als Saum entwickeln
und pflegen).
Im Mittel Oberboden abschieben, Strukturanreicherung durch z.B. größere
Einzelsteine, Heusaat der abgeschobenen Fläche mit Schnittgut aus Pflege-
maßnahmen benachbarter Magerrasenflächen; Pflege durch Beweidung
anstreben oder Pflegemahd in mehrjährigem Turnus.



M 1:5000

Stand: 08.07.2003



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Aufgrund der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld kann auch im Planungsbe-
reich das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen
einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den
Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmal-
schutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird
in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollte grundsätzlich vor der Parzellie-
rung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um
die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Im Interesse des Vorhabenträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermei-
den wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Unteren
Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu ver-
sehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in
hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinspa-
rung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerk-
stoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen
Gründen verzichtet werden.

C.3 Dachdeckung

Es sollten kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton verwendet werden. Fo-
liendächer sowie hochglänzende Dachziegel sollten nicht verwendet werden.

C.4 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz
und farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen sind anstelle von Betonsockeln allenfalls unverfugte
Einfassungen aus Granitlesesteinen bis max. 15 cm Höhe zulässig, um die biologi-
sche Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte auf Zaunsockel jedoch
grundsätzlich verzichtet werden.



C.5 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf der Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

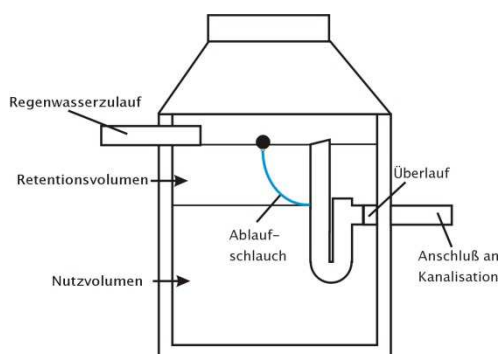
C.6 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen mit mind. 3 cbm Puffervolumen und geeigneten Drosseleinrichtungen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel für eine kombinierte Retentions- und Speicherkisterne mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasser-Kanal



C.8 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

C.9 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.10 Pflanzenauswahl

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplans für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.11 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu evtl. unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 ABGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.12 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.13 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.



Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand zu den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.14 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

C.15 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Eine Bezuschussung oder Zinsvergünstigung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.



C.16 Unterbau von Straßen und Wegen

- entfällt -

C.17 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

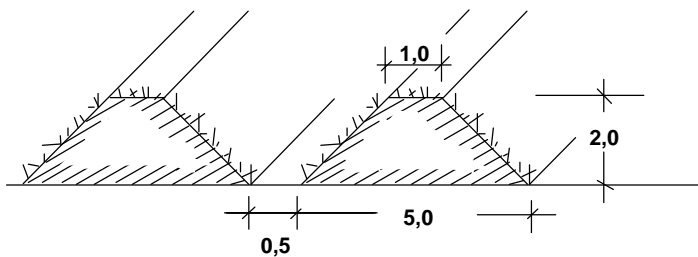


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.18 Kellergeschoße

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

C.19 Hinweise zur Abfallentsorgung

„(6) Die Behältnisse sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, daß sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; dies gilt auch für Abfallbehältnisse in Müllboxen.“

(7) Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Behältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Werden Straßen befahren, die keine öffentlichen Straßen im Sinn des Straßen- und Wegerechts sind (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) so kann der Landkreis oder der mit der Abholung beauftragte Unternehmer verlangen, dass er von der Haftung wegen möglicher Schäden freigestellt wird. Wird die Haftungsfreistel-



lung nicht erteilt, so ist der Landkreis oder der beauftragte Unternehmer zum Befahren der Privatstraßen nicht verpflichtet. Der Anschlusspflichtige hat in diesem Fall die Abfallbehältnisse zur nächstgelegenen anfahrbaren, öffentlichen Straße zu bringen. Abs. 6 Satz 2 gilt entsprechend.“ (vgl. §16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Regensburg (Abfallwirtschaftssatzung) vom 7.05.1991 i.d.F. vom 13.11.2001.

C. 20 Allgemeine Pflegehinweise

Sämtliche Pflanzungen sollten mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sollten max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes gemäht werden.

Neuansaat auf öffentlichen Flächen sollten mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorgenommen werden. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C. 21 Anschluss des Baugebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV in Markt Laaber wird von der Regensburger Verkehrsverbund GmbH bedient. Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich im Zentrum des Marktes Laaber auf dem Marktplatz.

Außerdem besteht der Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn zwischen Regensburg und Nürnberg.

C. 22 Niederschlagswasserentsorgung (Rückhaltung/Behandlung)

1. Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen sollte bei geeigneten Bodenverhältnissen auf den jeweiligen Grundstücken über Versickerungsflächen, z.B. entsprechende Gelände- und Wiesenmulden versickert werden. Empfohlen werden Zisternen mit mehreren cbm Rückhaltevolumen und gedrosselten Überlauf in geplante öffentliche Regenwasserkanäle im Straßenbereich (s. auch Ziff. C.7).
2. Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird über einen gesonderten Regenwasserkanal den geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet.
3. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder-



schlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 und das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 zu beachten.

Sollte eine Versickerungsanlage nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, nicht erlaubnisfrei sein, ist dafür ein Antrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

4. Mit den neuen „Grundsätzen der Abwasserbeseitigung“ soll die Nachhaltigkeit der kommunalen Abwasserbeseitigung hin zu einer möglichst dezentralen Rückführung von Niederschlagswasser, z.B. Verdunstung, Versickerung, gedrosselte Ableitung oder Nutzung gestärkt werden.

Für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind vom Vorhabenträger die jeweils aktuellsten Bestimmungen zu beachten und die konkreten Boden- und Grundwasserverhältnisse mit dem WWA abzustimmen.

5. Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² je Bauparzelle mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann mit den Bauanträgen vorzulegen.

C. 23 Wasserwirtschaftliche Hinweise und Empfehlungen

Auch wenn keine Altlasten bekannt sind, wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen sowie allgemein Vorkehrungen gegen mögliche Wassereinträge bzw. Vernässungen zu treffen. Die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ ist zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.



Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg sind im vorliegenden Baugebiet gemäß dem Energieatlas Bayern Erdwärmesonden aufgrund der Lage im Karst nicht möglich.

C. 24 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudestrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

C. 25 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C. 26 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.