

**Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise**  
**Bebauungsplan "An der Weilloher Straße"**

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**a) für die planlichen Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - III
  - zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
  - GRZ 0,35 / 0,40
  - GFZ 0,7 / 1,0
  - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Begrenzung für zulässige Garagenstände
  - Offene Bauweise
  - o nur Einzelhausbebauung zulässig
  - o Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig
  - o Mehrfamilienhausbebauung zulässig
  - E Erdgeschoss
  - E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
  - E+H Erdgeschoss + Obergeschoss
  - E+H+D Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Gehweg / Mehrzweckstreifen
  - landwirtschaftlicher Weg
  - FB = Fahrbahn, LW = landwirtschaftlicher Weg
  - GWMS = Gehweg / Mehrzweckstreifen mit Breitenangabe
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - offenti. Grünfläche
  - Geplante Baumpflanzung im privaten Bereich, gem. textl. Festsetzungen
  - Geplante Ortsrandeinengrünung auf Privatgrund
- Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - natürlich gestaltete Flächen mit Regenrückhalte- oder -versickerungsfunktion, Symboldarstellung, genaue Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung
  - Erwässerungsmulde
- Sonstige Darstellungen und Festlegungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten / Teilgebiete
  - Nutzungsstabellone
  - 1 Art der baulichen Nutzung
  - 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 5 Bauweise
  - o offene Bauweise
  - E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
  - E+H Erdgeschoss + Obergeschoss
  - E+H+D Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
  - Finstrichung, zwingend

**b) für die planlichen Hinweise**

- Flurstücknummer
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorhanden werden aufgelassen
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- Parzellennummer
- best. Gebäude
- mögliche Gebäudestellung
- Abbruch Gebäude
- ca. Parzellengröße in m<sup>2</sup>
- Höhenangabe mit Maßzahl über NN
- Bochungsverlauf

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**  
**a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung
  - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
  - Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
  - die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausserordentlich zulässigen Betriebe des Betriebszweckes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbauarbeiten und Taxisbetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsstabellone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
  - Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Für alle Teilgebiete gilt:
    - o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenzen: Bei Einzelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung (Teilgebiet 1) gilt:
 

Bauart	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	15° - 30°
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, verziertes Pfaltschdach	30° - 42°
Erd- und ein Obergeschoss (E+H)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, verziertes Pfaltschdach	15° - 30°
  - Bei Doppelhausbebauung gilt:
 

Bauart	Dachform	Dachneigung
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach	30° - 42°
Erd- und ein Obergeschoss (E+H)	Satteldach, Walmdach	15° - 30°

**VERBINDLICHER BAULEITPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M=1:1000**  
**Bebauungsplan "An der Weilloher Straße"**



**Bei Mehrfamilienhausbebauung (Teilgebiet 2) gilt:**

- Gebäudestellung: Als Grundrissform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudesseite anzulegen. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.
- Wohnungen: Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Bei Einzelhausbebauung gilt: Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung gilt: Bei Doppelhäuser ist je Haushälfte eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung (max. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche) zulässig. Bei Mehrfamilienhausbebauung gilt: Bei Parzelle 11 gilt: Pro Wohngebäude sind max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Parzelle 1 und 12 gilt: Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig.
- Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB): Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen. Für den Bautyp E+H (nur Teilgebiet 2) gilt:
  - REGELBEISPIEL: Shows various roof profiles and height restrictions for different building types.
  - REGELBEISPIEL: Shows height restrictions for E+H buildings.
  - REGELBEISPIEL: Shows height restrictions for E+H buildings with different roof types.
  - REGELBEISPIEL: Shows height restrictions for E+H buildings with different roof types.
  - REGELBEISPIEL: Shows height restrictions for E+H buildings with different roof types.

**Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):**



- Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
- E FOK in Gebäudemitte bis zur nachstegelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Höhe E FOK (1) über Verkehrsfläche (2) max. 0,25m  
 Wenn das Urdach am Punkt (3) mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche (2) liegt, gilt: Höhe E FOK (4) über Verkehrsfläche (2) max. 0,75m  
 Hinweis: In den Baubestimmungen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen.

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

**Firsthöhe:** max. Höhe über E FOK bzw. über fertigem Gelände. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

**Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Wohnungen, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände. Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt:

Höhe E FOK max. 50 m über natürlichem Gelände. Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichend von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO geregelt: Vor Garagen ist eine Stellfläche von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten. Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**  
 Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstück Regenrückhalteanlagen zu errichten. Das für die Darstellung relevante Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstückfläche zu begrenzen. Zur Vermeidung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen wasserundurchlässig auszubilden.

**2.5 Allgemein:**  
 Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe gilt das fertige Gelände, maximal bis Höhe der Straßenebene. Zur Bemessung der mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO gilt als unterer Bezugspunkt bei Garagen und dessen Nebenräume die fertige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante.

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Dachgestaltung
  - Zulässig ab 36° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m<sup>2</sup> Anschlagfläche. Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dachschneit) sind unzulässig.
  - Dachdeckung: Zulässig sind keineleichte Dachelemente oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei versetzten Firstbereichen ist auch eine Dachneigung zulässig.
  - Dachüberstände: Traufüberstand max. 60 cm. Giebelüberstand max. 40 cm. (bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvordere) zulässig. Dachüberstände sind bei Grundbesitz an der Grenze nicht zulässig.
- Fassadengestaltung
  - Zweifarbigkeit: Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnet, bis max. 1/3 der Gebäudehöhe bzw. -breite als Zweifarbigkeit oder Ecker. Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.
  - Außenwandbelagungen: Zulässig als Putz oder Holzverkleidung sowie Hochdruck- / Schichtpressstoffplatten (HPL) mit integrierter Oberfläche.
- Nebengebäude und Garagen
  - Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig. Bei Flachdächern sind auch Dachneigungen und Kleinschiefel zulässig. Bei gemeinsamer Grundbesitz sind Wahn- oder Zeltdächer nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen
  - Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50m. Stützmauern sind bis 0,50m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen. Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden. Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schützen in gleichem Maße auf oder graben ab. Straßeneigebenen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.
- Einfriedungen
  - Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen: Bei Einfriedung sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen. Die Oberkante der Einfriedung darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,5 m betragen. Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Höhe 1,5 m) und Gittereinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m. Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Aus der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,10 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Rückwärtige Einfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei Einfriedungen sind die Stützweiten nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.
- Private Stellplätze und Garagen
  - Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Allgemein
  - Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt der fertige Geländeoberkante, jedoch nicht höher als die E FOK.
- Sonstiges
  - Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Balkone und Terrassen als Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO anzusetzen. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen befestigte Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen mit einer Abflussleistung V von max. 0,50 m<sup>2</sup> 55% verringert werden.

**4. Werbeanlagen**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunreinigen. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudeseite sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Leuchtbildern sind unzulässig. So genannte Wandschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

**5. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) für Öffentliche und private Grünflächen**

**5.1 Baumpflanzungen auf privaten Flächen**  
 In den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist dabei an der straßenzugewandten Grundstücksecke zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Höchststamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

- Liste 1 Bäume 2. Wachstumsring:
- |   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| Acer campestre                                    | Feld-Ahorn          | Sorte "Eberle"                                  |
| Acer platanoides                                  | Spitz-Ahornsorten   | "Oleander" / "Olmöser"                          |
| Alnus cordata                                     | italienische Erle   |   |
| Corylus avellana                                  | Baum-Hasel          |   |
| Prunus avium                                      | Vogel-Kirsche       |   |
| Prunus caryocarpa                                 | Christmassche Birne | Sorte "Chandeler"                               |
| Quercus robur                                     | Stiel-Eiche         |   |
| Sorbus aucuparia                                  | Vogelbeere          | "Magical" / "Majestät"                          |
| Sorbus aria                                       | Malberrsorten       | Sorten "Greenspire" / "Ranchor" / "Roeloe" oder |
| Tilia cordata                                     | Wirtel-Linde        |   |
| Obstbäume, Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm |                     |   |

**5.2 Strauchpflanzungen auf privaten Flächen (Ortsrandeinengrünung)**

In den privaten Grundstücksflächen ist im Orttrand eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist dabei an der straßenzugewandten Grundstücksecke zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m. Pflanzabstand der Reihen untereinander 1,0 m. Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Beschaffenheit herzustellen.

- Liste 2 Sträucher:
- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche                 |
| Corylus avellana   | Hasel                     |
| Cornus mas         | Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea   | Blaue Hirtenglocke        |
| Crataegus baccata  | Zwergige Weißdorn         |
| Crataegus monogyna | Engfrüchtiger Weißdorn    |
| Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster     |
| Lawsonia alcyonum  | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa  | Roter Holunder            |
| Viburnum opulus    | Gew. Schneeball           |

**5.3 Grenzabstände**

Die Befanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

**5.4 Dünge- und Pflanzenschutzmittel**

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

**5.5 Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen**

Erforderliche Rodungen von Bäumen für die Baugrubenaufschüttung sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Sofern die Rodungen außerhalb des gesetzlichen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen und durch eine Fachperson (z.B. Biologe) zu begleiten.

**b) Textliche Hinweise**

**1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser**

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschlammtem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen wasserundurchlässig auszubilden. Hinweis: Für die Begrünung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:

- o Wasserretentionsfähige Plaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Ziersteinen für Bewässerung der Grünflächen
- o Versickerung von unverschlammtem Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasser-freisetzungsvorschrift (NWFFV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten, Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M163, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und A138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Für nicht erlaubnissfreie Entleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Solfern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anordnungen gemäß § 40 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. der Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWG und Hinweis: Wird abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzuziehen.

Grundwasserhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächlich mit Schmutzwasser und mit wald abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeaufbauten durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. werden Untertanke mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche bzw. Straßenebene zu legen. Zum Schutz gegen Verunreinigung und Durchdringung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellern mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauelemente u. a. die DIN 18195 zu beachten.

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

**3. Elektroversorgung und Telekommunikation**  
 Im Bereich der Kabelarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung (Arbeitsausschuss Kommunal-Strassenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Für Kabelschuttschichten sind nur marktübliche Einfüllsysteme, welche bis mind. 1 bar ges- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**4. Energieeinsparung, Sonnenenergie**  
 Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwassererzeugung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Wärmepumpen-Kopplung. Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Heizkessel oder Pellets) wird besonders empfohlen. Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungsfrist geobdennischer Anlagen ist hinzuweisen.

**5. Brandschutz**  
 Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudesockel (max. 7,20 m von Fußbodenoberkante des hochstegelegenen Geschosses, in dem ein Außenabgang möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen. Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäude und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zu errichten sind, müssen mindestens 1,20m Abstand eingehalten werden.

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

**7. Bodendenkmäler**

Ereignis zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen entsprechend Art. 8 Abs. 1-3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an die Bayerische Landesbehörde für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

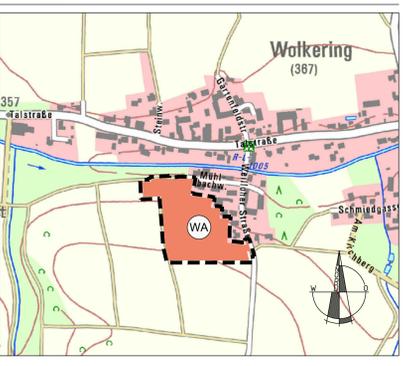
**8. Baugrundverhältnisse**

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund wird durch die Gemeinde Thalmassing eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

**9. Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Baugbiet nicht bekannt. Sollten sich beim Einbau von organischen Stoffen Altlasten ergeben, ist die Ausbeseitigung zu unterbreiten und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaustrich z. B. in dichtem Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zuzuschicken.

**ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000**  
**Bebauungsplan "An der Weilloher Straße"**



**Gemeinde Thalmassing**  
 Landkreis Regensburg  
 Regierungsbezirk Oberpfalz  
**Bebauungsplan**

**"An der Weilloher Straße"**  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
 in der Fassung vom 20.05.2019

**Planinhalt:** Zeichnerische textliche und grünordnerische Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise  
 Übersichtslageplan M 1:5000  
 Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

**Planung:**  
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. M. WOHRMANN  
 93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A  
 TEL. 09453/9932-0 FAX 09453/993222

**Grünordnerische Planung:**  
 MKS ARCHITEXTEN-INGENIEURE GmbH  
 THOMAS ALTHAMMER  
 LANDSCHAFTSARCHITKT. STADTPLANER  
 MELBACHSTR. 8 93041 JACHA  
 TEL. 0991/1942-0 FAX 0991/0421-09

**Gemeinde Thalmassing:**  
 Thalmassing, den

(Hause 1. Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschlossene Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 03.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung**  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
- Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können und dass von einer Umverteilung abgesehen wird.
- Satzung**  
 Die Gemeinde Thalmassing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Thalmassing, den .....  
 Hause  
 1. Bürgermeister

Thalmassing, den .....  
 Hause  
 1. Bürgermeister

Thalmassing, den .....  
 Hause  
 1. Bürgermeister