

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: „EHEWEG SÜD“

VORENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL C: BEGRÜNDUNG



Gemeinde Hagelstadt

LANDKREIS REGENSBURG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Hagelstadt den 09. Mai 2019

Stadtplanung

schwab-quarg architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel: 0821/585528
mail: info@architekt-quarg.de

Grünplanung

R. Baldauf - Landschaftsarchitekten
Georg-Odemer Str. 2a
86356 Neusäß
Tel: 0821/452513
Mail: baldauf.landschaftsarchitekten@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

Gemeinde Hagelstadt	1
ABKÜRZUNGEN	3
PRÄAMBEL	4
B.0 Planzeichnungen	5
B. Festsetzungen	9
B.1 Art der baulichen Nutzung	9
B.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
B.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer.....	11
B.5 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen.....	12
B.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage	12
B.7 Grünordnung und Artenschutz	13
B.8 Versickerung von Niederschlagwasser.....	15
B.9 Ver- und Entsorgungsleitungen.....	15
B.10 Passiver Schallschutz	15
B.11 Inkrafttreten des Bebauungsplanes	16
B.12 Hinweise.....	17
C Begründung vom 09.05.2019	19
Fassung vom	19
C.1 Beschreibung des Planbereiches.....	19
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Planungsvorgaben	23
C.3 Anlass und Ziele der Planung.....	24
C.4 Planungskonzept und Festsetzungen.....	25
C.5 Technische Festlegungen.....	28
C.6 Altlasten.....	30
C.7 Städtebauliche Statistik.....	30

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
15. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
FNP	Flächennutzungsplan
BPlan	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
RH	Reihenhaus
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
AH	Attikahöhe
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
SD	Satteldach
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)
d	Tag (Verkehrskürzel)

PRÄAMBEL

Bebauungsplan

Die Gemeinde Hagelstadt erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §13b i. V. m. §13 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) i.d.Ä. vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

Bebauungsplan

„Eheweg Süd“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern schwab-quarg architekten ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 09.05.2019 in der Fassung** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 09.05.2019 in der Fassung beigefügt.

B.0 Planzeichnungen

B.0.1 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich (Ausschnitt unmaßstäblich)



FNP vom 12.06.1996



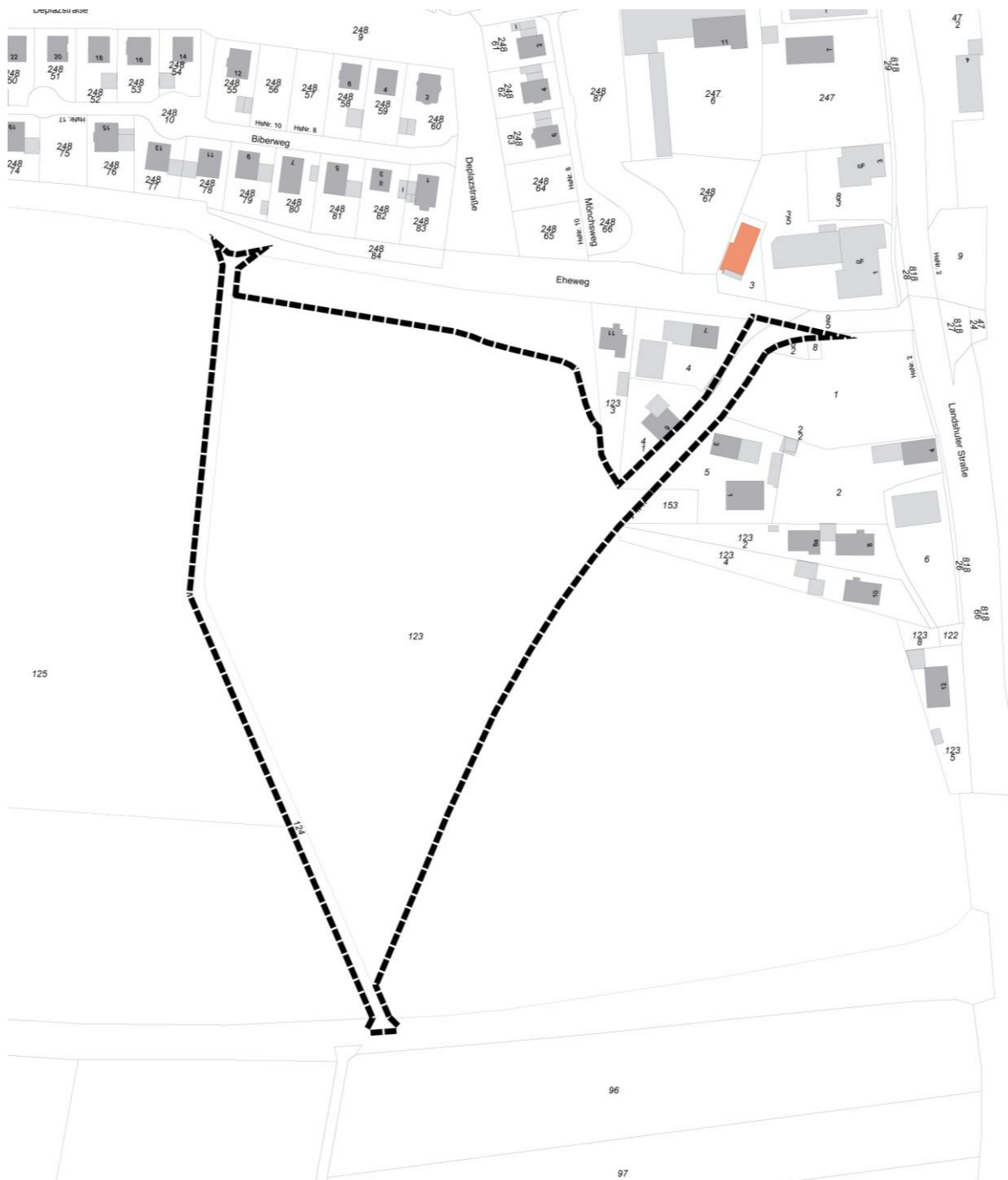
2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

M 1 : 5000

- Planung -

2. Änderung FNP vom Oktober 2002

B.0.2 Geltungsbereich (unmaßstäblich)



B.0.3 Verkleinerung Planzeichnung Vorentwurf (unmaßstäblich)



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Qualifizierten Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert am 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

2. Flächenbestandteile des Qualifizierten Bebauungsplanes

Der Qualifizierte Bebauungsplan „Eheweg Süd“ erfasst folgende Fl. Nr.:

Gesamtflächen: **Fl. Nr. 124** der Gemarkung Hagelstadt

Teilflächen: **Fl. Nr. 123 und 9/5** der Gemarkung Hagelstadt

B. Festsetzungen

B.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als **Reines Wohngebiet (WR)** gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

B.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß **§19 Abs. 4 BauNVO** sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO),
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen .

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3 und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.2.2 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Vollgeschosse:

Für Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Hauptgebäude (II) Zulässig sind **zwei Vollgeschosse**

Höhendefinition Hauptgebäude:

Traufhöhe: TH = **max. 6,20 m**,
gemessen zwischen der OK FFB **Erdgeschoss** und der Schnittkante zwischen Außenkante Traufwand und Oberkante feste Dachhaut bei Sattel-/ Walmdächern.

Firsthöhe: FH = **max. 8,70 m**,
gemessen von OK FFB EG bis OK feste Dachhaut am Hochpunkt des Giebels an VK Außenwand bei Sattel-/ Walmdächern.

Attikahöhe: AH = **max. 6,50m**,
gemessen von OK FFB EG bis OK **Attika** (OK Aufkantung) bei Flachdächern.

Höhenlage:

Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der neuen Hauptgebäude:
Bezugspunkt ist jeweils OK FFB **Erdgeschoss**.

OK FFB EG = **max. + 0,15 m über dem höchsten Geländepunkt des natürlichen Geländes innerhalb des geplanten Gebäudegrundriss.**

(Zu den Höhenfestlegungen siehe Systemskizzen auf der Planzeichnung)

Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit m ü. NN anzugeben. Das natürliche Gelände ist nachzuweisen!

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es gilt die offene Bauweise.

B.3.1 Baugrenzen

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

B.3.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie an den Grundstücksgrenzen zulässig.

B.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

B.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

B.4.1 Dächer

B.4.1.1 Dachform

Es sind nur folgende Dachformen für **Hauptgebäude** zulässig:

SD (Satteldach), FD (Flachdach) und Walmdach (WD).

- Bei **Garagen** sind Flachdächer und flache Pultdächer bis max. 7° zulässig. Ebenso darf das Hauptdach, im Bereich der Garage, in gleicher Neigung und ohne Höhenversprung über die Garage fortgeführt werden.
- Bei **Nebengebäuden** sind alle Dachformen zulässig.

B.4.1.2 Dachüberstand

Bei allen **Haupt- und Nebengebäuden** ist an den Ortgängen (Vorderkante harte Bedachung an den Giebelseiten) und Traufen (Vorderkante harte Bedachung ohne Regenrinne) ein max. Dachüberstand von 50 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachüberstände an gemeinsamen Grenzen nicht zulässig (Nachbarrecht).

B.4.1.3 Gauben sind nur für **Hauptgebäude** bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig und nur als stehende Gauben oder Schleppgauben. Die Gauben müssen, in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen, mindestens 1 m Abstand zur Firstlinie des Hauptdaches aufweisen.

Die Breite einer Gaube darf höchstens ein Drittel der Breite des Hauptdaches haben.

B.4.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Es sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen bis zu 0,5 m zum Angleichen des Erdgeschosses an das natürliche Gelände zulässig.

Das natürliche Gelände ist an den jeweiligen Grundstücksgrenzen strikt beizubehalten. Alle Geländeänderungen sowie das vorgefundene natürliche Gelände sind zweifelsfrei im Plan durch Schnitte und/oder Angabe von Höhenkoten in Grundrissen an den Gebäudeecken und an eventuell geplanten Geländeknicken nachzuweisen.

B.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

- B.4.3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten im Format bis 50/50 cm und bei Dachneigungen bis 18° patinierte, gestrichene oder eloxierte Metalldeckungen in gedeckten Farben zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- B.4.3.2 Ortsfremde Materialien wie z.B. Kunststoff oder glänzendes Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- B.4.3.3 Holzhäuser als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen in Baumstammoptik sind unzulässig.

B.4.4 Garagen und Stellplätze

- B.4.4.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze).
- B.4.4.2 Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen (nach GaStellV) muss mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen betragen. Ein Carport (überdachter Stellplatz) ist in diesem 5 m Stauraum vor der Garage unzulässig.

B.5 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

- B.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Einfamilienhaus (EH) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenhaushälfte (RHH) ist eine WE zulässig.
- B.5.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus ist mit mind. 380m² festgelegt. Für eine Doppelhaushälfte wird eine Mindestgröße von 320m² und für Reihenhaushälften von 200m² festgelegt.

B.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Höhenlage

- B.6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holz- oder Metallzäune auszuführen.
- B.6.2 Die Einfriedungshöhe darf maximal 1,20 m betragen.
- B.6.3 Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.
- B.6.4 Metallzäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.
- B.6.5 Bei der Höhenlage der neuen Gebäude- und Belagsflächen ist von der Geländeoberfläche der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen.
- B.6.6 Stützmauern zum Abfangen von Höhenunterschieden sind, in einem Abstand von 2m zu Grundstücksgrenzen im Bereich des Baufensters bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- B.6.7 Sonstige Höhenunterschiede sind in Anlehnung an das Urgelände möglichst durch Gefälle in den Belags- und Vegetationsflächen sowie bewachsenen Böschungen bis zu Neigungen von weniger als 1:2 auszugleichen.

B.7 Grünordnung und Artenschutz

B.7.1 Die Gehölze im Umfeld der neuen Bauflächen sind zu erhalten und bei allen Maßnahmen wirksam zu schützen. Für die zu erhaltenden Vegetationsbestände ist die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Insbesondere sind die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume von jeglicher Beeinträchtigung durch Befahren, sonstiger Bodenverdichtung, Überdecken, Abgrabung und Offenlegung freizuhalten, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen. Alle oberirdischen Teile der zu erhaltenden Bäume sind ebenfalls von Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen.

B.7.2 Für die gemäß Planzeichnung und nach textlichen Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Festsetzungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (= Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald – Galio-Carpinetum typicum) zu verwenden.

Pflanzliste A für Baum- und Strauchpflanzungen:

Bäume I. Wuchsklasse;

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. – III. Wuchsklasse;

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher;

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna / oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Salix caprea (Salweide)
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

Bäume für Straßen- und Stellplatzbegrünung

Laubbäume II. - III. Wuchsklasse,
Stückzahl, Lage und Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung;
Lage veränderbar, jedoch unter Wahrung des Planungscharakters.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie Pflanzliste A, sowie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Alnus spaethii (Purpurerle)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)

- Crataegus lavalley 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Prunus i.S. (großkronige Zierkirschen)

Bäume an Fußwegen im Grünzug und am Siedlungsrand, platzartigen Aufweitungen und in Sichtachsen:

Laubbäume I. – II. Wuchsklasse, Mindeststückzahl entsprechend Planzeichnung, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm,

Arten wie vor, sowie:

- Acer pseudoplatanus i. S. (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur i. S. (Stieleiche)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

Zusammenhängende Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:

Artenreiche heckenartige Eingrünung besonders zur Strukturierung und funktionellen Trennung unterschiedlicher Teilbereiche des Baugebietes mit möglichst gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Heistern und Sträuchern vorwiegend mit Arten der Pflanzliste A.

Mindestpflanzgrößen / Anteil:

Hochstamm	3xv. STU 12-14 cm,	5 %
Heister	2xv. 150 - 200 cm,	10 %
Sträucher	2xv. 60/100 cm	85 %
Pflanzraster	1,5 x 1,5 m,	

- B.7.3 Die in der Planzeichnung lagemäßig festgelegten Standorte für neu zu pflanzende Bäume können unter Einhaltung der festgesetzten Stückzahl in begrenztem Umfang verschoben werden, wenn dadurch das grünordnerische Gestaltungskonzept (Rhythmik und Linienführung der Baumreihen) nicht wesentlich verändert wird.
- B.7.4 Bei der Gestaltung der Grünflächen im Bereich des zentralen Grünzugs ist die vorgesehene Funktion als attraktive Grünverbindung zwischen Siedlung und Landschaft für den nichtmotorisierten öffentlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehr angemessen zu berücksichtigen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen, wie etwa Wegränder sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen. Ansonsten sind bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen, z.B. im Bereich der Entwässerungsmulde. Dem Saatgut sind hierzu standortgemäße Wildstaudensamen beizumischen.
- B.7.5 Begrünungs- und Pflanzgebot für private Grünflächen:
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2xv, STU 10-12) oder 10 Heister bzw. Sträucher (Heister 2xv. 150 - 200 cm, Sträucher 2xv. 60/100 cm) zu pflanzen. Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste A in einer naturnahen Anordnung und Zusammensetzung. Die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze werden hierbei angerechnet.
- B.7.6 Alle Grünflächen und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.

B.7.7 Versiegelung:

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

Die Flächenversiegelung durch Bau-, Verkehrs- und Platzflächen ist auf maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu beschränken.

Eine darüber hinaus gehende Versiegelungsrate ist durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen:

Darstellung und Nachweis der Versiegelung bzw. der Versickerung im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

B.7.8 Artenschutz:

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz sind einzuhalten.

Rodungen sind nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig.

B.8 Versickerung von Niederschlagwasser

B.8.1 Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstücken Regenrückhaltezysternen zu errichten. Das relevante Rückhaltevolumen muss ein 5-jährliches Starkregenereignis aufnehmen können, mindestens jedoch 3 m³ betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,06 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

B.8.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser, das nicht direkt auf den Baugrundstücken versickert werden kann, ist zeitlich gepuffert durch die grundstückseigene Zisterne in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

B.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B.10 Passiver Schallschutz

Zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.), welche nur durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Nord-, Ost- und/oder Südfassaden belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass eine Raumbelüftung durch eine Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) möglich ist, die aufgrund der

Gebäudeabschirmung nicht von Überschreitungen des nachts geltenden Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV $IGW_{WR,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ betroffen ist.

B.11 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hagelstadt, den
Gemeinde Hagelstadt

(S)

.....
Dr. Bausenwein
1. Bürgermeister

B.12 Hinweise

B.12.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- (2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- (3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- B.12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Vorrangig ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.
- B.12.3 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- B.12.4 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht versickert werden und ist unter Beachtung der gültigen Entwässerungssatzung zu sammeln und schadlos in öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- B.12.5 Während des Baus können durch Schichtenwässer Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.
- B.12.6 Es wird empfohlen die Kellergeschoße wasserundurchlässig, als „weiße“ Wanne auszuführen.
- B.12.7 Hausdrainagen dürfen nicht an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden.
- B.12.8 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.

- B.12.9 Durch die Hangsituation im Geltungsbereich muss bei besonderen Regenereignissen mit „wild“ abfließendem Wasser gerechnet werden. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- B.12.10 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- B.12.11 Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Regensburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- B.12.12 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- B.12.13 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- B.12.14 Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.
- B.12.15 Landwirtschaftsklausel
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich habe die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrübenerte und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- B.12.16 Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem LRA Regensburg unverzüglich anzuzeigen.

C Begründung vom 09.05.2019

Fassung vom ...

C.1 Beschreibung des Planbereiches

C.1.1 Lage im Raum

Am westlichen Ortsrand von Hagelstadt (im Landkreis Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz) erstreckt sich das ca. 26.192 m² große Plangebiet. Es schließt west- und südlich an die Wohnbebauung an und wird an der Westgrenze von einem Fischweiher mit dichtem Bewuchs begrenzt. Im Süden des Plangebietes verläuft die Kreisstraße R 10, die von der Ortschaft Thalmassing kommend nach Hagelstadt und der nord- süd verlaufenden B15 führt.

Das Gelände fällt nach Nordosten hin ab und mündet am tiefsten Punkt in einem Regenrückhaltebecken bzw. Erschließungsweg. Die anschließende nördliche Bestandswohnbebauung liegt wesentlich höher auf einem Plateau.

Aufgrund der Hanglage sind die Bauflächen aus dem Baubestand der Gemeinde Hagelstadt heraus begrenzt einsehbar. Durch die bestehenden Gehölze und Bäume ist die Weitwirkung nach Westen und Südwesten gering.

C.1.2 Bestand und Bewertung der Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum

Landschaftsbild, Vegetation und Flächennutzung

Der Geltungsbereich des B-Plans „Eheweg Süd“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Hagelstadt und westlich der Bundesstraße 15 (Landshuter Straße) und der Bahnlinie Regensburg – München. Er ist naturräumlich dem Donau-Isar-Hügelland zuzuordnen

Das Baugebiet umfasst den westlichen Teil einer etwa doppelt so großen Ackerfläche, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und langfristig insgesamt in eine Baufläche umgewandelt werden soll. Der östliche Bereich der Ackerfläche soll zunächst aber weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.



geplante Baufläche



Im Süden stößt das Baugebiet mit seiner Spitze an die Kreisstraße R10 an. Nach Norden schließen sich ein neues Regenrückhaltebecken (RRB), der Eheweg und

ein bestehendes Wohngebiet an. Der Eheweg liegt in der Senke am nördlichen Rand des Baugebiets und dient als Feld- und Wanderweg zur Verbindung von Hagelstadt mit der Landschaft im Westen. Er hat einen wassergebundenen Belag, Wegeanbindungen an das benachbarte Wohngebiet im Norden und wird von wegebegleitenden Gräben zum Regenrückhaltebecken gesäumt. Die Eichenreihe an der nördlichen Wegeböschung ist als Biotop kartiert.

Das Regenrückhaltebecken ist neu angelegt, wird noch stabilisiert und durch eine wirksame Begrünung in die Umgebung eingebunden.



Eichenranken am Eheweg



RRB nördlich der geplanten Baugebietsfläche

Entlang des westlichen Randes verläuft ein Feld- und Wanderweg hinter dem im Südwesten eine Feldhecke und im Nordwesten ein Gehölz- und Feuchtlebensraum mit einem Teich anschließen.



Feldweg mit Feldhecke im SW



Feldweg im NW

Die Feldhecke im Südwesten besteht aus heimischen Gehölzen wie Eiche, Hainbuche, Pappel, Ahorn, Hasel, Liguster, Weißdorn oder Hartriegel, verläuft zunächst auf einem kleinen Wall und geht schließlich in eine Böschungshecke über. Dahinter liegen Grünlandflächen (derzeit Nutzung als Pferdekoppel) und eine Deponie. Die Hecke schirmt die geplante Baufläche bereits zum jetzigen Zeitraum wirksam nach Westen ab und bildet so einen vorgezogenen Ortsrand.



Grünland hinter Feldhecke



Pfad vom Weg zur Koppel

Der Gehölz- und Feuchtlebensraum mit einem Teich im Nordwesten hat sich aus einer teilweisen wiederverfüllten Abbaufäche entwickelt. Er umfasst Sukzessionsflächen unterschiedlicher Stadien – überwiegend lichter Laubholzbestand mit Überhältern (Birken, Eschen, Hainbuchen) über vergreisenden Weidengehölzen, Randbereichen, einer inselartigen Freifläche, viel Totholz, Rohbodenstandorten trockener und feuchter Ausprägung, benachbarter Seefläche, Gräben und Feuchtbereichen etc. Terrassierte und spornartige Geländeauffüllungen weichen hier vom natürlichen Geländeüberlauf ab und verursachen dadurch Auffüllböschungen im Übergangsbereich zur angrenzenden Feldflur bzw. zur geplanten Bebauung.

Es handelt sich um einen dynamischen Sekundärlebensraum mit vielfältigem und hohem Randeffect, hohem Wert für den Naturhaushalt und Artenschutz, aber auch für wohnungsnahes Naturerlebnis insbesondere für Kinder und Jugendliche.

Bauliche Maßnahmen in diesen Bereich wären voraussichtlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten und sind daher nicht mit einem vereinfachten Verfahren und dem Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung vereinbar.



totholzreiche Gehölzformation



Goldruten-Lichtung“

Weitere erhaltenswürdige Landschaftselemente im Umfeld der geplanten Baufläche sind die Obstgehölze am bisherigen Ortsrand, sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Bahnlinie im Osten und Südosten.

Gehölze am bisherigen Ortsrand



Geologie und Topographie

Das Planungsgebiet ist gemäß Geologischer Übersichtskarte 1:200.000 Bestandteil des süddeutschen Molassebeckens und liegt im Tertiär-Hügelland. Die Böden bestehen hier aus Braunerden (Schluff bis Schluffton, Lösslehm).

Das Gelände im geplanten Baugebiet fällt von einem Hochpunkt im Südwesten mit einer Geländekote von ca. 384.6 m ü. NN. zum Tiefpunkt im Nordosten mit einer Geländehöhe von 368.2 m ü. NN. auf einer Strecke von ca. 225 m – d.h. es handelt sich um einen nach Nord-Nord-Ost geneigten Hang mit einem Höhenunterschied von etwa 16,4 m und einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 7,3%.

Auf diese topographischen Vorgaben ist daher bei der Parzellierung und der Erschließung besonders zu achten, um eine wohnklimatisch günstige Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen sowie umfangreichen Geländeverbau, übermäßige Abtragungen, Auffüllungen und Steigungen zu vermeiden.

Kleinklima

Das Klima im Planungsgebiet ist als gemäßigt mit kontinentalen Einflüssen zu bezeichnen und weist einen durchschnittlichen jährlichen Niederschlag von ca. 700 l/m² auf.

Auf der nach Nordosten abfallenden Ackerfläche fließt die darauf entstehende Kalt- und Frischluft bisher weitgehend ungehindert hangabwärts in Richtung Talsenke am Eheweg und von dort ins Siedlungsgebiet von Hagelstadt ab.

Durch die geplante Bebauung und die damit verursachte Flächenversiegelung wird künftig die Kaltluftentstehung eingeschränkt und der Luftabfluss hangabwärts verzögert.

Gleichzeitig steigen die Erwärmung und die Wärmespeicherung sowie die Schadstoffbelastung durch Versiegelung und Emissionen im Baugebiet. Daher ist künftig insgesamt eine Erwärmung und eine höhere Schadstoffbelastung der in den Ort abfließenden Luft zu erwarten.

Artenschutz

Bei der Ackerfläche, die für die Neubebauung beansprucht wird, handelt es sich aus artenschutzrechtlicher Sicht um einen artenarmen Ackerlebensraum, wie er in der näheren Umgebung häufig zu finden ist. Durch die intensive Bewirtschaftung hat er kaum Bedeutung für die heimische Flora und nur eine geringe Bedeutung für die heimische Tierwelt (z.B. für bodenbrütende Acker- und Wiesenvögel wie Rebhuhn, Schafstelze, Wiesenweihe oder Kleinsäuger wie Feldhase).

Gehölze, Schutzflächen oder Fundorte der Artenschutzkartierung sind im Baugebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope der Biotopkartierung Bayern sind die Eichen nördlich des Eheweges.

Die Bedeutung der durch das neue Baugebiet beanspruchten Ackerflächen für den Artenschutz besteht vor allem als Nahrungshabitat für Arten aus den benachbarten Gehölz-, Feucht- und Offenlandflächen.

Nachdem im westlichen Umfeld dieser Flächen ausreichend vergleichbare Ackerflächen vorhanden sind, die diese bisherige Funktion der geplanten Baufläche übernehmen können, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten.

Entsprechend kann für diesen Umgriff auf eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) verzichtet werden.

C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Planungsvorgaben

C.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) / Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Hagelstadt ist im LEP (vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) als Gemeinde im allgemein ländlichen Raum gekennzeichnet.

Sie gehört im Regionalplan der Region 11 (Regensburg) an.

Die Visionen Bayerns bis 2025, welche im LEP formuliert werden, können mit folgenden Schlagworten zusammengefasst werden:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Der demographische Wandel wird ebenfalls sehr hervorgehoben. In der Anlage 1 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018), heißt es zum Thema Bevölkerungswachstum: „*In der Region Regensburg (Zunahme bis 2030: +0,7 %) ist zwischen 2020 und 2030 mit einer Abnahme um -0,4 % zu rechnen.*“

Die Region Regensburg bleibt somit relativ stabil im demographischen Wandel.

Folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2018) sind zu zitieren:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan Region 11 (Regensburg) bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

C.2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen FNP vom 12.06.1996 ist die Fläche bis zur Kreisstraße R10 als Gewerbegebiet eingetragen. In der 2. Änderung vom Oktober 2002 wurde die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche von Gewerbe in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt. Die Gewerbeflächen dienten damals dem Lehmabbau bzw. der Ziegelherstellung.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher jedoch landwirtschaftlich genutzt. Das Ziegelgewerbe ist mittlerweile in Hagelstadt nicht mehr vertreten, deshalb werden die Flächen nicht mehr für Gewerbe benötigt, sondern sollen der dringlichen Schaffung von Wohnbauland dienen. Diese Flächen lassen eine homogene Erweiterung bzw. Abrundung des Ortes zu, darum bietet sich die Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet an dieser Stelle an. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend nachrichtlich anzupassen.

C.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hagelstadt.

C.3 **Anlass und Ziele der Planung**

C.3.1 Anlass der Planung

Der Gemeinde Hagelstadt liegen diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für Wohnbauland vor. Es gibt keine innerörtlichen Brachflächen, die für die Schaffung von Wohnbauland infrage kommen, deshalb konnte die Gemeinde die Nachfragen nach Baugrund bisher nicht befriedigen.

Die Fläche des Geltungsbereichs wurde von der Gemeinde erworben und soll nun zeitnah in Wohnbauland umgesetzt werden. Hierzu wurden drei Büros eingeladen ein Plangutachten für die ausgewiesene Fläche zu erstellen. Die Gemeinde hat sich für das vorliegende Konzept entschieden.

Um eine geordnete städtebauliche Erweiterung zu gewährleisten, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich um einen Außenbereich handelt kommt der §13b BauGB zur Anwendung, um eine zügige Realisierung des Baugebietes anzustreben.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

C.3.2 Ziele der Planung

Das Konzept der Planung umfasst zwei Bauabschnitte. Es wird angestrebt, den ersten Bauabschnitt zeitnah zu realisieren, der zweite Bauabschnitt soll im nächsten Jahrzehnt bei Bedarf umgesetzt werden können.

Die Planung des ersten Bauabschnittes ist so ausgerichtet, dass er mit dem zweiten Bauabschnitt zusammen ein homogenes städtebauliches Bild und funktionale Einheit ergibt, jedoch auch selbstständig bestehen kann.

Da die Nachfrage für Ein- und Doppelhäuser vorrangig gegeben ist, sind im 1. Bauabschnitt vor allem diese Hausformen zu finden. Die Grundstücksgrößen schwanken von kleineren Grundstücken z.B. für kleine Einfamilienhäuser (Single, Paare) und Doppelhäuser von ca. 400m² bis zu Einfamilienhäusern mit etwa 650m². Mit dieser Durchmischung soll ein Angebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen geschaffen werden.

Die Ausrichtung der Häuser und die Erschließung laufen mit den Höhenschichtlinien. Die Haupterschließung orthogonal. Die Höheneinstellung der Häuser selbst ist an das Gelände im Baufeld angepasst, um eine starke Terrassierung des Hanges zu vermeiden und eine harmonisch, der Topographie angepasste Bebauung, zu erreichen. Die Grundstücke orientieren sich zumeist nach Süden. Die Grünfläche und sonstigen Wege ermöglichen gute fußläufige Verbindungen in die Umgebung und in den Ort.

C.4 Planungskonzept und Festsetzungen

C.4.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept ist aus dem Gedanken entwickelt, den ursprünglich einmal vorhanden „Eheweg“ wieder aufzunehmen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass vom Bestandsstich Eheweg Richtung Kreisstraße ein Weg vorhanden war.

Dieser wird nun mit der Haupterschließung des Baugebietes wieder aufgenommen und bildet die vorläufige Grenze zum 2. BA.

Von dieser „Straße A“ zweigen mit den Höhenschichtlinien laufende Straßen ab, welche die Nord-Süd ausgerichteten Grundstücke erschließen.

Das Baugebiet wird durch eine Ost-West verlaufende Grünzäsur zweigeteilt. Da die nördlich hiervon, tieferen Grundstücke im Senkenbereich liegen und an die bestehende nördliche Wohnbebauung anschließen, haben diese eine höhere Dichte (kleinere Grundstücke sowie höhere GRZ). Sie sind kleinteiliger mit vorwiegend Doppel- und Reihenhäusern konzipiert. Die höheren südlich gelegenen großen Grundstücke zu den freien Geltungsbereichsgrenzen hin sind mit Einzelhäusern und geringerer GRZ luftiger gestaltet. Die Grünzäsur dient zur Öffnung bzw. Durchlässigkeit von der Ortsmitte kommend zum vorhandenen Teich, der an den Geltungsbereich westlich mit viel Bestandsgrün anschließt und der Naherholung dienen kann.

C.4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Nachbarstruktur angemessen und dem §13b BauGB entsprechend, wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt, da der Gebietscharakter hier vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Der Nutzung als Wohnhäuser und der Nachbarbebauung angemessen, wird die Bebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der bewegten Topographie des Hanges sind die Häuser in Ihrer Höhendefinition mit OK FFB festgeschrieben. Die festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Attikahöhen sollen einen Rahmen für ein ruhiges Straßenbild ermöglichen. Die Grundflächenzahl variiert je nach Grundstücksgröße (0,3/0,4 siehe Planeinschrieb), um eine übermäßige Versiegelung bzw. Bebauung von größeren Grundstücken zu vermeiden.

C.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die offene Bauweise mit der jeweiligen Zulässigkeit von Einzel- Doppel- oder Reihenhäusern entspricht der ländlichen Bebauung und ermöglicht unterschiedliche Wohnbedingungen. Die Baufelder sind weiter gefasst um eine individuelle

Bebauung zu ermöglichen. Die Abstandsflächen gem. der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

C.4.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer, höhenangepasste Bauweise

Eine höhenangepasste Hangbebauung wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhen OK FFB erreicht. Somit wird auf die Topographie und auf die nötige Erschließung der Grundstücke gebührend Rücksicht genommen. Die Festsetzung von maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten eine für die Nutzung der Grundstücke angemessene und nötige Modellierung des Geländes, verhindern aber gleichzeitig einen zu großen Eingriff in das natürliche Gelände.

Bei den Dachformen sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Walmdächer (WD) zugelassen, um dem Bauwerber hier traditionelle sowie moderne Formensprache zu ermöglichen.

C.4.5 Grünordnung

Konflikte der Grünordnung und des Artenschutzes

Die geplante Umnutzung bisheriger Ackerflächen in Bauland und die damit verbundenen Baumaßnahmen für Gebäude und Verkehrsanlagen verursachen:

- Landverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen mit Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (ca. 26.200 m²),
- Versiegelung bisher offener Flächen für Gebäude-, Verkehrs- und Belagsflächen mit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse,
- Störung der Wechselbeziehungen mit den benachbarten Gehölzlebensräumen für wildlebende Tierarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten im Planungsgebiet ist aber nicht anzunehmen. Daher kann dem Bauvorhaben aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden, sofern die artenschutzrechtlich wertvollen Strukturen im Umfeld des neuen Baugebietes (Gehölz- und Feuchtlebensraum, Feldhecke, sonstige Gehölze) sowohl während der Bauphase als auch in der Folge auf Dauer geschützt und erhalten werden.

Ziele der Grünordnung sowie des Boden- und Artenschutzes

Um den Zusammenhang mit dem umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum zu verdeutlichen, dessen Bedeutung für die Einbindung der neuen Bauflächen aufzuzeigen und die Weiterführung der Grünordnung bei einer potenziellen Erweiterung des Baugebiets nach Osten anzudeuten, wurde die Konzeptskizze „Ziele und Vernetzungen der Grünordnung“ der Begründung beigefügt.

Die nachfolgend genannten Ziele der Grünordnung und des Artenschutzes dienen zur Minimierung und Kompensierung der unter Punkt 2 beschriebenen Konflikte sowie zur wirksamen und attraktiven Durchgrünung der neuen Baufläche.

Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaft durch Erhaltung bestehender Landschaftselemente im Umfeld des neuen Baugebiets (Feldhecke, Gehölzbestand im W, Eichenranken im N, Gehölze am Ortsrand und entlang der Straßen), sowie Entwicklung fehlender oder noch wenig raumwirksamer Gehölzstrukturen (z. B. Anpflanzung zum Regenrückhaltebecken).

Schaffung fließender Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft durch eine zunehmende Naturnähe der grünordnerischen Elemente von der Siedlung zur Landschaft, z.B. bei der Artenauswahl der Bepflanzung und durch Reduzierung der Pflegeintensität.

Durchgrünung und Gliederung des Baugebiets durch Neuanlage

- eines zentralen Grünzugs von Osten nach Westen,
- straßen- und wegebegleitender Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume,
- sowie durch Pflanzgebote für die Baugrundstücke.

Fußläufige Erschließung abseits der Straßen durch den Weg im Grünzug und den Ortsrandweg im Westen weitgehend auf alter Trasse mit Vernetzungen in die Siedlung und zur Landschaft (im Bereich der Verbindungsschleife gepflastert, ansonsten wassergebunden befestigt).

Pflanzkonzept und Artenauswahl

- wegebegleitende Baumreihen mit Blütenbäumen (Wild-, Zierkirschen, Hochstammobstbäume, ...)
- Baumreihen aus Bäumen II.-III. Ordnung entlang der Wohnstraßen in Pflanzflächen im Straßenraum bei Längsparkern bzw. an Grundstücksgrenzen als Festsetzungen für Privatgrundstücke (Obstbaumhochstämme, Wildkirschen, Wildbirnen, Weiß-, Rot- und Apfeldorn, Feldahorn)

Verzicht auf explizit ausgewiesene Spielplätze zugunsten von beispielbaren Grün- und Naturschutzflächen.

Bevorzugte Anlage und Entwicklung extensiv genutzter, blütenreicher Gras- und Wildkrautfluren in öffentlichen und privaten Grünflächen zur Förderung der Artenvielfalt.

Förderung der Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen (Zisternen, Sickermulden, offene Grün und Belagsflächen),

Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß sowohl aus gestalterischen als auch aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen durch

- fugenreiche Befestigung der Stellplatzflächen,
- offene, möglichst wassergebundene Befestigung der Flächen für den nicht motorisierten Verkehr (Geh- und Radwege),
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung bzw. Durchgrünung der privaten Grünflächen,
- Beschränkung der Flächenversiegelung für Bebauung sowie private Verkehrs- und Platzflächen auf max. 40 % der Grundstücksfläche.

C.4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Eheweg Süd" durch die Gemeinde Hagelstadt wurde durch das Sachverständigenbüro "hooko farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 15 und der Kreisstraße R 10 sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie München – Regensburg hervorgerufen werden.

Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer der B 15 bzw. im Verkehrsmengen-Atlas 2010 an der Zählstellenummer der Kreisstraße R 10 angegeben sind. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03" durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 30.10.2018 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2030 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Ergebnisse der Prognoseberechnungen welche ohne Bebauung im Plangebiet durchgeführt wurden, zeigen, dass der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OW_{WR,Tag} = 50 \text{ dB(A)}$ im östlichen Teil des Plangebiets um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WR,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ wird hingegen flächendeckend eingehalten. Deutlich ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmsituation zur Nachtzeit dar. So wird sowohl der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WR,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ als auch der Immissionsgrenzwert $IGW_{WR,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ im gesamten Geltungsbereich überschritten.

Da der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrswegen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, werden in Analogie dazu Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte festgesetzt, da demnach im Fall einer Grenzwerteinhaltung von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand sind aufgrund der Entfernungsverhältnisse zur Bundesstraße bzw. zur Bahnlinie praktisch nicht zielführend. Zudem müsste eine Lärmschutzwand eine beträchtliche Höhen- und Längenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbaren Pegelminderung zu erzielen.

Aufgrund der Gebäudeeigenabschirmung ist davon auszugehen, dass an den lärmabgewandten Westfassaden von zu errichtenden Wohngebäude stets eine Einhaltung des geltenden Immissionsgrenzwerts auch zur Nachtzeit gegeben ist. Deshalb werden für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche nur über die Nord-, Ost- oder Südfassaden belüftet werden können, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die ausreichend niedrige Innenpegel und gleichzeitig die notwendige Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

C.5 Technische Festlegungen

C.5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Wasserversorgung

Über das Wasserbestandsnetz des Gemeinde Hagelstadt ist die Wasserversorgung für das Baugebiet gewährleistet.

Abwasser und verschmutztes Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt in der Regel für dieses Baugebiet im Trennsystem mit einer Regenrückhaltung mit gedrosselten Zisternen. Ein Abwasserkanal und ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal sind vorhanden. Die Wässer werden der Kläranlage Hagelstadt zugeführt.

Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ingenieurbüro Wöhrmann, Hagelstadt.

Niederschlagswasserversickerung und Grundwasser

Geohydrologisch ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken kaum möglich. Durch überwiegend bindige Böden kann nicht von Versickerungsmöglichkeiten ausgegangen werden. Auf jeden Fall ist die Versickerungsmöglichkeit für jedes Grundstück eigenverantwortlich zu prüfen. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden und es ist bei jedem Bau auf wild abfließendes Oberflächenwasser zu achten.

Bei den Erkundungen für den geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft wurde gespanntes Grund-/ Schichtenwasser angetroffen. Des Weiteren muss jahreszeitlich bedingt mit stark laufenden Schichtenwässern gerechnet werden. Ein mittlerer Grundwasserstand des Malm wird mit ca. 370-373 m. ü. NN angegeben.

C.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

C.5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis sichergestellt.

Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen Ihre Abfallbehälter und gegebenenfalls Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bringen.

C.5.4 Heizenergie/Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen, die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

C.5.5 Erschließung

Das Baugebiet wird über den Bestandsstich „Eheweg“ mit einer Ausbaubreite von 6,50 m sowie einem parallelen Gehweg mit 1,5 m erschlossen. Von dieser „Straße A“ zweigt die verkehrsberuhigte „Straße B“ mit 5,50 Breite ab. Die kleineren Stiche haben eine Breite von 4,75m mit einer kleinen Wendemöglichkeit für PKWs. Hiermit werden jedoch nur maximal sechs Häuser erschlossen.

Die Belastung des Wohnbestandes im Umgriff ist, soweit möglich, minimiert.

Vorläufig wird das südlichste Grundstück zur Wendemöglichkeit genutzt (auch für Müllfahrzeuge), bei späterer Realisierung des BA 2 kann das Grundstück wieder in Wohnbebauung umgewandelt werden.

Der bestehende Feldweg im Westen bleibt weiterhin ein Geh-/Radweg (mit verringerter Breite von 2,5m). Die Verlängerung der Hauptachse „Straße A“ mündet ebenfalls in einem 3,50 m breiten Geh- und Radweg, der die bisherige Anbindung des Feldweges an die Kreisstraße auch weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar macht.

Der nördliche Wartungsweg entlang der Geltungsbereichsgrenze dient der Pflege des Retentionsbeckens, unterhalb wird ein Kanal die topographisch am tiefsten

liegenden Häuser anbinden. Das östliche Teilstück dient zudem der Erschließung der beiden nordöstl. Doppelhaushälften.
Der ruhende Besucherverkehr wird im Straßenraum abgewickelt.

C.5.6 Geodaten

Die Geodaten (Höhenschichtlinien in 25cm Schritten) stammen von der bayerischen Vermessungsverwaltung und wurden in die Planung eingepflegt.

C.6 **Altlasten**

Der Gemeinde Hagelstadt sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

C.7 **Städtebauliche Statistik**

C.7.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche	(100 %)	26.192 m ²
Nettowohnbauland	(70 %)	18.377 m ²
Grün	(7%)	1.960 m ²
Verkehrsflächen/Wege	(22 %)	5.855 m ²

C.7.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG): 36 Stk.

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)	36 Stk.
Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)	60 Stk.

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs	36 WE x 2,3 E/WE =	82,8 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs	60 WE x 2,3 E/WE =	138 E
Minimal nötige PKW-Stellplätze/PKW =	36 WE x 2,0 PKW =	72 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze/PKW =	60 WE x 2,0 PKW =	120 PKW

Besucherstellplätze minimal /10%	Soll: 8 Stk. / Ist: 13 Stk.
Besucherstellplätze maximal /10%	Soll: 12 Stk. / Ist: 13 Stk.

Anlagen:

- „Ziele und Vernetzungen der Grünordnung“ Baldauf Landschaftsarchitekten M = 1:1000
- Schalltechnische Untersuchung durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut: HGS-4695-01_E01 vom 12.02.2019
- Geotechnischer Bericht (Nr. 17141690 vom 18.08.2017) IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Str.40, 94491 Hengersberg
- Systemschnitte/-ansichten Häuser auf Planzeichnung
- Planzeichnung M 1:1000 (Teil A) i.d. Fassung 09.05.2019