

Stadt Neutraubling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ (1. Änderung des Bebauungsplans Modifizierung „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“) mit integriertem Grünordnungsplan

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Postauslauf am 19.06.2020

Folgende beteiligte Fachstellen und Nachbargemeinden haben keine Einwände geäußert:

- Gemeinde Mintraching
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Regierung der Oberpfalz
- Autobahndirektion Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Regensburg – Immissionsschutz
- Landratsamt Regensburg – Gesundheitsamt
- Landratsamt Regensburg – Tiefbau, Kreisbauhof
- Landratsamt Regensburg – Denkmalschutz
- Landratsamt Regensburg – Natur- und Landschaftsschutz
- Landratsamt Regensburg – Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz

Folgende beteiligte Fachstellen und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahmen abgegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden:

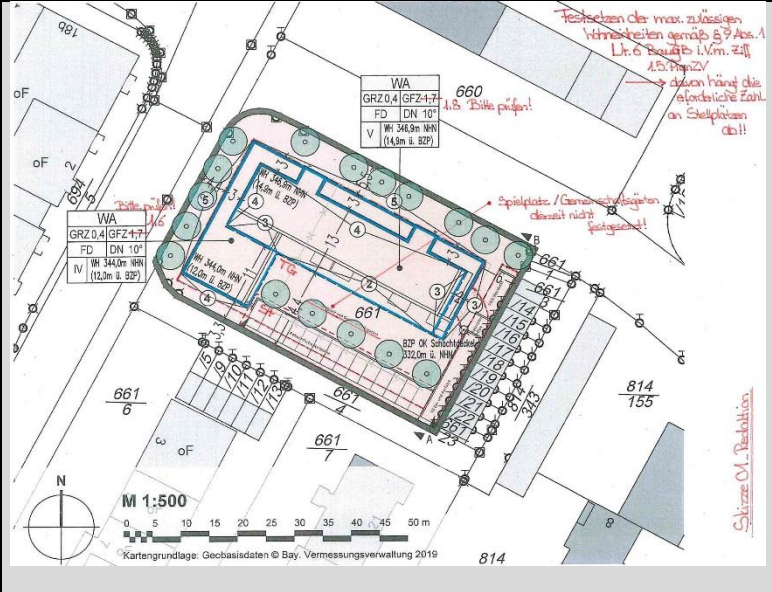
- Landratsamt Regensburg – Kreisbrandrat
- Vermessungsamt Regensburg
- Stadt Regensburg

- Gemeinde Barbing
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- IHK Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- REWAG GmbH & Co. KG

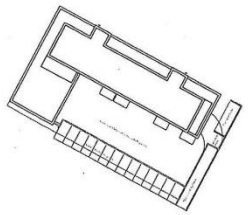
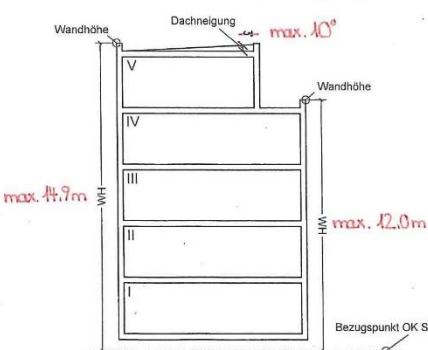
Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
1.	R-KOM Regensburger Telekommunikationsgesellschaft mbH & Co. KG	24.06.2020	<p>Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass wir an dem von Ihnen genannten Standort in Neutraubling keine Glasfaserinfrastruktur zur Verfügung stellen können.</p> <p>Wir erweitern das Glasfasernetz sukzessive und treiben den Ausbau immer weiter voran; Neutraubling ist derzeit jedoch leider nur punktuell durch uns versorgt.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
2.	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	29.06.2020	<p>Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 18.02.2020 wurden grundsätzlich im nun vorgelegten Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Wir begrüßen aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Festlegung auf ein begrüntes Flachdach und die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem.</p> <p>Bezüglich der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung mittels Rigolen weisen wir darauf hin, dass die a.a.R.d.T. [allgemein anerkannten Regeln der Technik] einzuhalten sind vor allem muss die Unterkante der Rigolen min. 1 m über dem Mittleren Höchsten Grundwasserstand liegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre eine Versickerung in Mulden über eine Oberbodenschicht zu begrüßen.</p> <p>Sollten die Vorgaben und Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist rechtzeitig ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ergeht in der Begründung.
3.	Gemeinde Obertraubling	08.07.2020	<p>Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Obertraubling hat sich in seiner Sitzung vom 06.07.2020 mit dem Bebauungsplan befasst:</p> <p>GR-Mitglied Will führte aus, dass auf Grund der Lage des Bauvorhabens kein</p>	Kenntnisnahme. Im Kontext der gesamten Siedlungsentwicklung Neutraublings kommt es allgemein zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens. Eine spezifi-

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Einfluss auf das „Kreuz des Südens“ bestünde. Der Zielverkehr würde sich wahrscheinlich auf Neutraubling beschränken oder sich nach Regensburg richten. Nach Meinung von BGM Graß soll an der Stellungnahme in dieser Art festgehalten werden, um die Notwendigkeit der Ostumfahrung Niedertraubling mit Stich nach Neutraubling zu unterstreichen.</p> <p>Die Gemeinde Obertraubling verweist aufgrund der deutlichen Zunahme an Wohnbebauung auf die zu erwartende mögliche weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens für das Gemeindegebiet Obertraubling, im Speziellen für das „Kreuz des Südens“ und den Rückstauungen in alle Richtungen, hin.</p> <p>Der Bau der Ostumfahrung Neutraubling mit Stich nach Neutraubling wird als zwingend notwendig erachtet.</p>	<p>sche Betroffenheit aufgrund der vorliegenden Planung kann nicht erkannt werden.</p> <p>Die angesprochene Ostumfahrung Niedertraubling ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die grundlegenden Verkehrsströme in und um Neutraubling sind im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung (FNP) bzw. bei Quartiersentwicklungen mit entsprechendem Gewicht zu bewerten. Die Anmerkungen können diesbezüglich zur Kenntnis genommen werden.</p>
4.	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	14.07.2020	<p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet, wie auch von den vorliegenden Planunterlagen aufgegriffen wird, gewerbliche Nutzungen mit Gewerbe-/ Handwerksbetrieben befinden.</p> <p>Durch die Schaffung neuer und zusätzlich schützenswerter Immissionsorte (Wohngebäude) sowie der Änderung der Gebietstypus von einem Mischgebiet (MI) hin zu einem Wohngebiet (WA), das durch die Planungen entstehen soll und in dem generell ein höherer Schutzanspruch als in einem MI-Gebiet besteht, können der Bestandsschutz betroffener Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie gegebenenfalls deren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.</p> <p>Um bestehende Gewerbe-/ Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell die Erstellung eines Schallschutzgutachtens. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht daher grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastungen ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.</p> <p>Die beiliegende schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM vom 17.01.2020 (S. 17) kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden würden und Beeinträchtigungen benachbarter Betriebe (Einschränkung der betrieblichen Aktivitäten) oder Anwohner (zusätzliche Geräuschbelastung) nicht zu erwarten seien.</p> <p>Wir können den Planänderungen auf Basis des Ergebnisses der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zustimmen, insofern sich die Standortqualität für bestehende Gewerbe-/ Handwerksbetriebe nicht verschlechtert. Die Si-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie in der Stellungnahme bereits beschrieben, kommt die im Rahmen des Bebauungsplans erstellte schalltechnische Untersuchung zum Ergebnis, „dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden; gesundes Wohnen ist insoweit gewährleistet.</p> <p>Beeinträchtigungen benachbarter Betriebe (Einschränkung der betrieblichen Aktivitäten) oder Anwohner (zusätzliche Geräuschbelastung) sind nicht zu erwarten.“</p> <p>(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwaldstraße Nord“ in der Stadt Neutraubling, Pressler, 17.01.2020, S. 17)</p> <p>Daher ist nicht zu erwarten, dass sich die Standortqualität für bestehende Gewerbe-/ Handwerksbetriebe verschlechtert.</p> <p>Es bestehen keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen, die dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Die Handwerkskammer wird im weiteren Verfahren beteiligt und über das Prüfungs- und Abwägungsergebnis i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB informiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Herstellung des Immissionsschutzes für das neue Mischgebiet mit geplanter Wohnnutzung darf keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/ oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	
5.	Vodafone Kabel Deutschland	23.07.2020	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebiets Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. In der Begründung ergeht ein Hinweis.</p>
6.	Landratsamt Regensburg – Bauleitplanung	31.07.2020	<p>Die seitens des Sachgebiets S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme v. 14.02.2020 vorgebrachten Einwendungen wurden größtenteils eingearbeitet, sodass grundsätzlich Einverständnis besteht. Wir bitten jedoch um klare Bezeichnung des Abstandsflächenplans als solchen (derzeit VEP_01 „Lageplan und Modellfotos“).</p> <p>Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die in der ortsplanerischen Stellungnahme vom 13.02.2020 vorgebrachten Einwendungen, welche in der Planung keinen Eingang gefunden haben, ihre Gültigkeit behalten.</p> <p>Landratsamt Regensburg – ortsplanerische Stellungnahme vom 13.02.2020: <i>Im Vorfeld weisen wir darauf hin, dass die festgesetzte GFZ unbedingt über-</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Abstandsflächenplan wird als solcher bezeichnet.</p>
				<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Für die Einwendungen sowie Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 14.02.2020 wird auf Behandlung in der Sitzung vom 18.06.2020 verwiesen (siehe untenstehende Ausführungen).</p>
				<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung die GFZ anders festzusetzen wird nicht gefolgt. Die festgesetzte GFZ wurde überprüft.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>prüft werden muss (vgl. Skizze 01_Redaktion).</p> <p><i>Redaktionelle Hinweise</i> Die nachfolgenden Darstellungsvorschläge würden die Lesbarkeit der Planzeichnung deutlich verbessern. Außerdem wird auf etwaige Unstimmigkeiten in textlichen Formulierungen hingewiesen. Alle Hinweise wurden zur besseren Orientierung in der Planzeichnung markiert und mit einer entsprechenden Anmerkung versehen. Auf eine textliche Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet um den Umfang der Stellungnahme zu begrenzen (vgl. Skizze 01 bis 05).</p>	<p>Es ist beabsichtigt eine GFZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Die GFZ hat immer einen Flächenbezug; in diesem Fall das Grundstück Flst.-Nr. 661. Es wird nicht für zweckmäßig bzw. zielführend erachtet die GFZ, welche sich (üblicherweise) auf das gesamte Grundstück bezieht, entsprechend der Baugrenzen zu differenzieren. An der Festsetzung der GFZ wird festgehalten.</p>
			 <p>The sketch shows a site plan with two main plots, 660 and 661. Plot 660 has a technical specification box: WA, GRZ 0.4, GFZ 4.7, FD DN 10°, Wt 346.9m NN (14.9m i. BZP). Plot 661 has: WA, GRZ 0.4, GFZ 4.7, FD DN 10°, Wt 342.0m NN (12.0m i. BZP). Handwritten red notes include: 'Festsetzen der max. zulässigen Höhenlinien gemäß § 9 Abs. 1 Lr. 6 BauzG i.V.m. ziff. 4.3.1 BzP 2V', 'daraus hängt die erforderliche Zahl an Stelplätzen ab!!', 'Spielplatz / Gemeinschaftsgarten, diesen nicht festsetzen!', and 'Dritte Prüfung!'. A scale bar (0-50m) and north arrow are at the bottom left. The source is 'Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2019'.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Zahl der im Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird im Entwurf begrenzt.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt den Kinderspielplatz bzw. vielmehr die Lage und den Gemeinschaftsgarten im Bebauungsplan festzusetzen. Der Kinderspielplatz sowie der Gemeinschaftsgarten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.</p> <p>Zur Verbesserung der Lesbarkeit der Planzeichnung werden im Entwurf Elemente herausgenommen, die nicht zwingend erforderlich sind. Dies sind die Darstellung des Abrisses des Bestandsgebäudes sowie die Darstellung als Hinweis der geplanten Tiefgarage des Vorhabens.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung								
			<p>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p> <p>WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GFZ 1,7 2.1. Geschossflächenzahl <i>Bitte nochmals prüfen! Wir gehen von 1,6 und 1,8 aus!</i></p> <p>GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl <i>Ist Überschreitung! Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO vollumfänglich zu begründen!</i></p> <p>IV 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <i>→ städtebaul. Gründe!</i></p> <p>W 34,0m NH (12,0m ü. BZF) 2.8. maximale Wandhöhe über Normalhöhennull (NHN) mit Angabe Höhe über Bezugspunkt (BZF) Oberkante Schachtdeckel <i>→ Darf, die Ausweichmaßnahmen vollumfänglich zu begründen! → Auswirkung auf Wohn-/Arbeitsverhältnisse</i></p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) <i>Bauweise wurde nicht festgesetzt! → Auswirkung auf Umwelt!</i></p> <p>3.5. Baugrenze</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1" data-bbox="694 678 824 790"> <tr> <td colspan="2">Art der baulichen Nutzung</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>zulässige Dachform</td> <td>Dachneigung als Höchstmaß</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>Wandhöhe als Höchstmaß</td> </tr> </table> <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>6.4. Einfahrtbereich</p> <p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>13.2. Anpflanzen: Bäume (Standorte variabel)</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) <i>in Planzeichnung schwer lesbar</i></p> <p>15.10. Höhenbezugspunkt - Oberkante des eingemessenen Schachtdeckels (§ 9 Abs. 3 BauGB) <i>Ziff. 15.3 PlanZV → Empfehlung Zweckbestimmungssymbole St, TG, Möll, ... vgl. Skizze 01</i></p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>HINWEIS: bei den vorausgehend genannten Ziffern (z.B. 1.1.3, 2.1) handelt es sich um die in der Anlage zur PlanZV genannten Ziffern.</p> <p><i>Skizze 02, Redaktion</i></p>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	zulässige Dachform	Dachneigung als Höchstmaß	Vollgeschosse	Wandhöhe als Höchstmaß	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung der GFZ wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. An der zweckmäßigen, flächenhaften Festsetzung der GFZ wird festgehalten. Die Überschreitung der GFZ wird in der Entwurfsfassung unter Darlegung der städtebaulichen Gründe begründet. Zudem erfolgt eine Erläuterung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Die Festsetzung einer Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet. Das Vorhaben ist mit Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen hinreichend beschränkt. In der Legende in Punkt 3. wird der Eintrag Bauweise und der entsprechende Paragraphenverweis herausgenommen.</p> <p>Die rote Strichlinie des Planzeichens 15.3 bezieht sich auf die textliche Festsetzung 5.3, während sich die schwarze Strichlinie des Planzeichens 15.3 auf die textliche Festsetzung 5.5 bezieht. Um diese Eindeutigkeit weiterhin beizubehalten wird das Planzeichen 15.3 auch in der Entwurfsfassung entsprechend der Farben Schwarz und Rot differenziert. Da das Planzeichen 15.3 eindeutig mit den jeweiligen Festsetzungen verknüpft ist, wird ein Einfügen der Zweckbestimmungssymbole nicht für erforderlich erachtet.</p>
Art der baulichen Nutzung												
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl											
zulässige Dachform	Dachneigung als Höchstmaß											
Vollgeschosse	Wandhöhe als Höchstmaß											

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS</p>  <p>geplantes Vorhaben</p> <p>661 Flurstücksgrenze und -nummer</p> <p>Abriss Bestandsgebäude</p> <p>▼ A Punkt mit Kennzeichnung</p> <p>22 Bemaßung in Metern → Festsetzung, kein Hinweis!</p> <p>5 Kennzeichnung Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. Festsetzungen Ziffern 8.1 - 8.4 → gemäß Ziff. 15.6 PlanV, Festsetzung, kein Hinweis!</p> <p>ERLÄUTERUNGEN Festsetzung, Regelschnitt</p>  <p>Wandhöhe</p> <p>Dachneigung max. 10°</p> <p>max. 11,7m</p> <p>max. 12,0m</p> <p>Bezugspunkt OK Schachtdeckel</p> <p>Skizze 03, Restktion</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Bemaßungen und die Kennzeichnung der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. Festsetzungen Ziffern 8.1 – 8.4 werden bei den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.</p> <p>Die bisher „Erläuterung“ genannte Darstellung wird entsprechend der Skizze 03 angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art der baulichen Nutzung <ol style="list-style-type: none"> 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – als unzulässig festgesetzt. 2. Maß der baulichen Nutzung <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4). <i>GFZ: 2 Festsetzungen notwendig</i> 2.2 Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 170 vom 100 (GFZ 1,7). <i>Wst bitte prüfen! Skizze OK</i> 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, die eine Mindestüberdeckung von 1 m vorweisen, hiervon ausgenommen sind und nicht angerechnet werden. 3. Überbaubare Fläche <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. 3.2 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird angeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO im allgemeinen Wohngebiet nicht anzuwenden ist. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden Außenwände zugelassen vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen. <i>Ausreichende volumenfällige Bezeichnung notwendig</i> 4. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß. Innerhalb der äußeren Baugrenze sind 4 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der inneren Baugrenze sind 5 Vollgeschosse zulässig. 4.2 Die Wandhöhe baulicher Anlagen darf die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) bzw. über dem Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird ab der Höhe des Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. 4.3 Für die festgesetzten Wandhöhen gilt ein eingemessener Schachtdeckel als Bezugspunkt (BZP): Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 332,0 m ü. NHN. 5. Zufahrten, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen <ol style="list-style-type: none"> 5.1 Grundstückszufahrten sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig. 5.2 Die Errichtung von Tiefgaragenzufahrten ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. 5.3 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. 5.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn die Oberkante mind. 0,5 m unterhalb des Höhenbezugspunktes und der endgültigen Geländeoberfläche liegt. <i>Ziff. 15.3 PlanZV: Tiefgaragenfläche könnte auch so festgesetzt werden! Vgl. Vorhaben</i> <p style="text-align: right;"><i>Skizze 04... Reduktion</i></p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Bezüglich der Festsetzung der GFZ wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. An der zweckmäßigen, flächenhaften Festsetzung der GFZ wird festgehalten.</p> <p>Hinsichtlich der ermöglichten Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt eine ausreichende, vollumfängliche Begründung in der Entwurfsfassung.</p> <p>Aufgrund der Beschränkung, dass Tiefgaragen mindestens 0,5 m unterhalb des Höhenbezugspunktes sowie der endgültigen Geländeoberfläche liegen müssen, wird sichergestellt, dass sie oberirdisch nicht Erscheinung treten. Darüber hinaus wird kein Erfordernis erkannt die Errichtung von Tiefgaragen weiter einzuschränken.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>riache liegt.</p> <p>5.5 Innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen sind abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO überdeckte Müllsammelplätze, eingefriedete Fahrradabstellanlagen sowie überdachte Tiefgaragein- und -ausfahrten mit einer Höhe von bis zu 3 m zulässig.</p> <p>5.6 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.</p> <p>6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO</p> <p>6.1 Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf eine Neigung von 10°, bezogen auf die Horizontale, nicht überschreiten.</p> <p>6.2 Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind bauliche Einfriedungen an der Grundstücksgrenze. Diese dürfen eine Höhe von 1,8 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, nicht überschreiten. <i>entlang der Grundstücksgrenze? Sehr hoch in einem Allgemeineren Hinblick!</i></p> <p>6.3 <u>Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.</u> <i>→ Verweis auf Art. 30 Abs. 5 Brandschutz 4,25 m laut BauBO</i></p> <p>6.4 Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne und helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z.B. Sockel oder Fäse) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.</p> <p>7. Grünordnung</p> <p>7.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° und mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind dauerhaft zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die als Dachterrasse ausgebildet werden, für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.</p> <p>7.2 Entlang der Bayernwaldstraße und der Keplerstraße sind Straßenbaumpflanzungen mit insgesamt 12 Bäumen gemäß der Artenliste durchzuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>7.3 Auf der rückwärtigen Freifläche auf der Tiefgarage sind 5 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>7.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Freiflächen mit Mulchschichten aus Schotter, Glas oder Kies sind nicht zulässig.</p> <p>7.5 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.</p> <p style="text-align: right;"><i>Skizze 05 - Redaktion</i></p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. <i>Bauliche Einfriedungen an der Grundstücksgrenze werden im Entwurf auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt.</i></p> <p><i>Die Festsetzung Ziffer 6.3 wird herausgenommen.</i></p>
7.	Landratsamt Regensburg – Kommunale Abfallentsorgung	03.07.2020	<p>Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen: Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Restmüll-, Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. müssen von den Anwohnern direkt an der Keplerstraße zur Abholung bereitgestellt werden, eine neue Erschließungsstraße ist nicht geplant. Ein entsprechender Hinweis ergeht in der Begründung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>(mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemaneöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.</p> <p>Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt werden sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.</p> <p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holzsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p> <p>Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegesgesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/ die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).</p> <p>Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Anwohner müssen Ihre Restmüll-, Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung an der Keplerstraße oder der Bayerwaldstraße bereitstellen.</p>	

aufgestellt:
 Nürnberg, 12.10.2021
 TB|MARKERT

Adrian Merdes
 Stadtplaner ByAK