

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ALTEGLOFSHEIM  
REGENSBURG  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**„Pfeiffertal-Erweiterung-**  
**Abschnitt 2“**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

  **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING  
Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0  
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)

Gründet & Co., KG

Vorentwurfsfassung: 03.02.2022  
Entwurfsfassung: 02.06.2022  
Satzungsfassung: 06.10.2022

# Inhaltsverzeichnis

## Satzung

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) .....	10
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) .....	10
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) .....	10
4.3	Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude .....	10
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	11
4.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	11
4.7	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	11
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).....	11
4.10	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	11
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	12
4.12	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
4.12.1	Boden- und Gewässerschutz .....	13
4.12.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	13
4.12.3	Öffentliche Grünflächen.....	13
4.12.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	14
4.12.5	Pflanzlisten.....	14
4.12.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	15
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>16</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), erlässt die Gemeinde Alteglofsheim den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Pfeiffertal-Erweiterung-Abschnitt 2**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.10.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 484 (TF), 488 (TF) und 489 (TF) der Gemarkung Alteglofsheim, Gemeinde Alteglofsheim.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Alteglofsheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Erster Bürgermeister Herbert Heidingsfelder

## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 hat am 10.03.2022 von 17:00 bis 18:00 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 28.03.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 12.08.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2022 als Satzung beschlossen.

Alteglofsheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Herbert Heidingsfelder

### 7. Ausgefertigt

Alteglofsheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Herbert Heidingsfelder

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Alteglofsheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Herbert Heidingsfelder



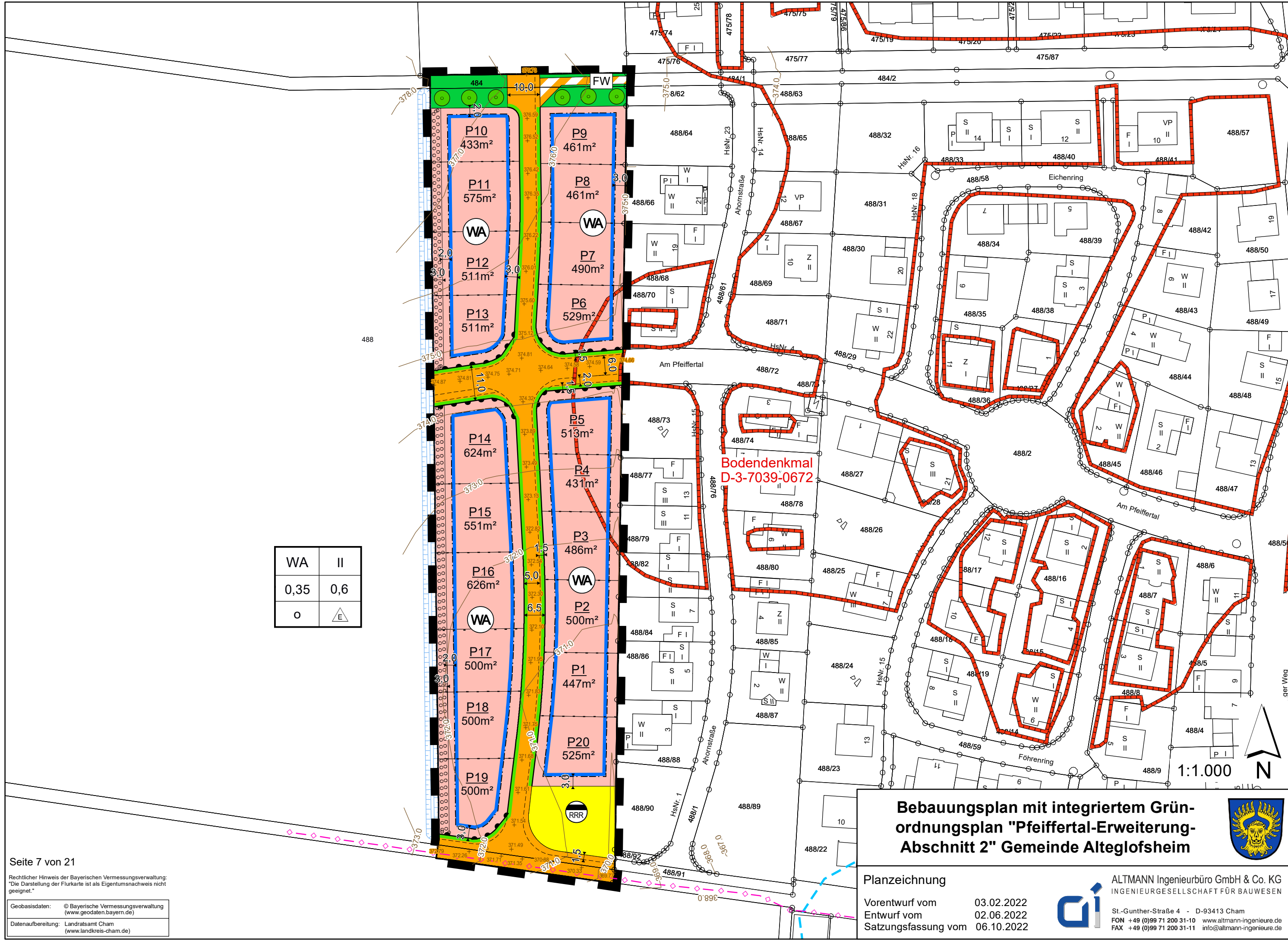
## 2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

### **3 Planzeichnung und Legende**





WA	II
0,35	0,6
○	△

Bodendenkmal  
D-3-7039-0672

1:1.000  
N

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Pfeiffertal-Erweiterung-Abschnitt 2" Gemeinde Alteglofsheim**



Planzeichnung  
Vorentwurf vom 03.02.2022  
Entwurf vom 02.06.2022  
Satzungsfassung vom 06.10.2022

**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4 · D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



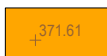
3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,35	0,6	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	△ E	nur Einzelhäuser zulässig

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Flurweg



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen, Regenrückhalteraum

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

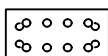


9 Öffentliche Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal



Telekomleitung unterirdisch



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



geplanter Entwässerungsgraben für Hangwasser

# PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1  
447m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

## 4 Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

#### 4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

#### 4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

##### Hauptgebäude:

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK, s. Kap. 4.3) und der Oberkante First.

##### Nebengebäude, Garagen:

Es wird eine maximale Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 7 BayBO.

### 4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

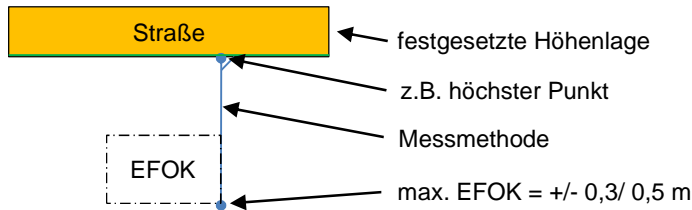
Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt in den nachrichtlich dargestellten Parzellen 10 – 19 maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 9 und 20 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,5 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

Abweichend von den Regelungen des Art. 6 BayBO gilt das hergestellte Gelände als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen.

#### 4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

#### 4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

#### 4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 4.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

#### 4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

**4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer festgesetzt.</p> <p>Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD, KWD: E+D: max. 49°; E+I: max. 28°</li> <li>• ZD, PD, VPD: E + I: max. 25°</li> </ul> <p>Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.</p> <p>Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Kunststoff und Bitumen zulässig.</p> <p>Begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.</p> <p>Dachgauben sind mit einer Ansichtsfläche bis max. 4 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten müssen mind. 1,0 m betragen, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind.</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig.</p> <p>Aufständereien sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem Urgelände zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das neue Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.</p> <p>Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind die östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1 – 9 und 20: hier darf das zukünftige Gelände maximal bis zur Geländehöhe des östlich angrenzenden Grundstückes aufgeschüttet werden.</p> <p>Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen untereinander sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) anzugleichen.</p> <p>Stützwände sind mit einer Höhe von max. 1,00 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.</p>
Einfriedungen:	<p>Als Einfriedung sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante zulässig. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Im Übrigen ist eine Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p>

Werbeanlagen:	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

## 4.12 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

### 4.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

### 4.12.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen wird die Anpflanzung von Laubbäumen der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder Obstbäume festgesetzt. Von dem Standortvorschlag der Planzeichnung kann in geringfügigem Maß abgewichen werden.

Darüber hinaus wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.



#### 4.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.12.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

##### Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	–	Schwarzerle
Betula pendula	–	Birke
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

sowie weitere heimische Laub- und Obstbaumarten

##### Pflanzenliste 2 - Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Prunus spinosa	–	Schlehe
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

sowie weitere heimische Straucharten

#### **4.12.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Alle Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Der nördliche Flurweg wird im Zuge der Erschließung so hergestellt, dass er auch mit Müllfahrzeugen befahrbar ist.</p> <p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Bereich zum einem frei bleibt von parkenden Autos, Anhänger usw. und zum anderen darf es keinerlei Beeinträchtigung der Anfahrbarkeit durch die Witterung (Eis, Schnee, Regen usw.) geben.</p> <p>Bei Störungen der reibungslosen Entsorgung (z.B. Zeitverlust durch Rangiertätigkeit) müssen die Anwohner der Parzellen P6 bis P13 ihre Abfälle/ Abfallbehälter an einer geeigneten, mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stelle zur Abholung/Entleerung bereitstellen.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung / Boden- schutz	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.</p> <p>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-</p>

	<p>Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Siedlungen der Michelsberger Kultur und der Urnenfelderzeit“ (D-3-7039-0672) vor.</p> <p>Für Bautätigkeiten jedweder Art in diesem Bereich wird auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen.</p> <p>Für die umliegenden Flächen gilt: treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Straßenanschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAST 06 auszubauen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Topografie der Planungsfläche liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Osten nach Westen geneigt.</p> <p>Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der</p>

	<p>Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Die nördlich, südlich und westlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Diese sind von den Anwohnern zu dulden. Auf die Zumutbarkeit dieser Immissionen wird hingewiesen.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereiches eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal der Gemeinde im Lehelweg.</p> <p>Im Zuge der Erschließung werden seitens der Gemeinde in den privaten Parzellen Zisternen eingebaut (vorauss. 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen, 2 m<sup>3</sup> Rückhalte-/ Drosselvolumen), in denen das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt wird. Deren Notüberlauf wird gedrosselt in den Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und ebenfalls in das südöstliche Regenrückhaltebecken eingeleitet.</p> <p>Zusätzliche private Rückhaltungen sind nicht zwingend erforderlich, aber möglich. Dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, insbesondere die §§ 13 und 17 TrinkwV, zu beachten.</p> <p>Laut einer durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen, bspw. eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p>



	<p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p> <p>Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadloose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für <u>nicht</u> erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p>
Regenerative Energien	<p>Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen.</p> <p>Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen. Auf Empfehlung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. können beim Bau von Gebäuden Wände ganz oder zum Teil aus natürlichen, organischen Baustoffen (Holzbaurahmenweise oder/und Lehmplattendämmung, etc.) erstellt werden, dasselbe gilt für die Dachdämmung. Es gibt natürliche, organische Baustoffe, wie Cellulose oder Hanfdämmung (keine synthetischen/mineralische Baustoffe).</p> <p>Daneben schützt eine begrünte Hauswand das Haus vor Schmutzablagerungen, Regen und direkter UV-Strahlung. Zum anderen isolieren sie das Haus im Sommer vor Hitze und im Winter vor Kälte. Eine Bepflanzung mit z. B. immergrünem Efeu, schützt die berankte Fassade auch vor Lärm (Minderung um bis zu 10 Dezibel). Vögeln und Insekten dient eine begrünte Hauswand außerdem als Lebensraum und Nahrungsquelle — und nebenbei verbessert sie die Luftqualität, indem sie CO<sub>2</sub> zu Sauerstoff umwandelt.</p>
Schmutzwasser (entsorgung)	<p>Die Planungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal angeschlossen werden.</p> <p>Im Umfeld besteht ein Trennsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen in den bestehenden Schmutzwasserkanal aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage weiterleitet. An dieses System wird angeknüpft.</p> <p>Das Planungsgebiet wird ebenfalls im Trennsystem erschlossen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauerhaft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Stellplätze	<p>Es wird auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p>

	<p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ol>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</li> </ul>
Trinkwasser (versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Alteglofsheim (geplante Übernahme durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd, Zeitpunkt unbekannt) im Umfeld angeschlossen werden.</p>

---

Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.