

**Bebauungsplan  
der Stadt Nabburg**

**Baugebiet „Perschen“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Nabburg folgende

**S A T Z U N G**

**Fassung vom 07.12.2021**

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan .....	3
§ 2	Geltungsbereich .....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke .....	4
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	5
§ 10	Werbeanlagen .....	6
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	6
§ 12	Einfriedungen .....	6
§ 13	Grünordnerische textliche Festsetzungen .....	7
1.	Festsetzungen zur Grünordnung .....	7
1.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens .....	7
1.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	7
1.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen .....	7
1.4	Grünflächenanteil / Baumanteil .....	8
1.5	Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße .....	8
1.6	Wallbepflanzung .....	8
1.7	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Südostseite des Baugebiets (4.105 m <sup>2</sup> ) ..	8
1.8	Gehölzauswahlliste .....	9
§ 14	Entwässerung .....	11
§ 15	Schallschutz .....	11
§ 16	Inkrafttreten .....	12

## **§ 1 Bebauungsplan**

Die Planzeichnung vom 01.12.2020 in der Fassung 07.12.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 01.12.2020 in der Fassung vom 07.12.2021 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan).

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Je Parzelle sind Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser.

## **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt. § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

(1) Für die Anordnung der Garagen wurden Baufenster festgesetzt. Stellplätze und verkehrsfreie Nebenanlagen dürfen innerhalb des Grundstückes errichtet werden. Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für weitere Wohneinheiten sind bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz und über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Alle öffentlich - rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,50 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

### **§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Bei Garagen werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. (siehe §8 Abs. 8 textliche Festsetzungen)

### **§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

Hauptgebäude:

- (1) Für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude ist der Bezugspunkt wie in der Planzeichnung dargestellt maßgebend. Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird bei den Parzellen 1 bis 4 und 7 bis 11 mit max. 1,70 m über den jeweiligen Bezugspunkt festgelegt. Bei den Parzellen 5 und 6 wird der Bezugspunkt für die jeweilige RFOK EG mit max. 1,50 m über den jeweiligen Bezugspunkt festgelegt.
- Der Bezugspunkt stellt die Höhe der Fahrbahnoberkante an der jeweiligen Position laut Planzeichnung dar.

Dabei gelten folgende Zuordnungen:

Parzelle 1	Parzelle 2	Parzelle 3	Parzelle 4	Parzelle 5	Parzelle 6
BZ1	BZ2	BZ3	BZ4	BZ5/6	BZ5/6

Parzelle 7	Parzelle 8	Parzelle 9	Parzelle 10	Parzelle 11
BZ7	BZ8	BZ9	BZ10	BZ11

Der Bezugspunkt wird jeweils an der Grundstücksgrenze angeordnet.

- (2) Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (RFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude eine maximale Wandhöhe von 3,50 m bzw. 4,50 m bzw. 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte Punkt 4)
- (4) Die maximale Wandhöhe und der Bezugspunkt ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermassen.
- (5) Aufschüttungen sind bis 1,50 m über vorhandenem Gelände, jedoch max. bis RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) zulässig, Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Nebengebäude und Garagen:

- (6) Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf bei den Parzellen 1 bis 4 und 7 bis 11 max. 0,30 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Bei den Parzellen 5 und 6 darf die Rohfußbodenoberkante der Garagen max. 0,10 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen.
- (7) Für die Garagen der Parzellen 1 bis 4 und 7 bis 11 werden abweichende Abstandsflächen laut Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Die max. zulässige Wandhöhe wird bestimmt durch die zulässige Fußbodenoberkante der Garage zum Bezugspunkt, zuzüglich einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m.
- (8) Für Nebengebäude gilt eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.
- (9) Garagen und Carports dürfen innerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.  
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Flachdächer sind generell zugelassen. Nach Möglichkeit sind begrünte Flachdächer auf den Garagen anzuordnen.

## **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom

Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

### **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.  
Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

### **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

- (1) Dächer  
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Bei Garagen sind Flachdächer auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.
- (3) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 2,5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

### **§ 12 Einfriedungen**

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind zulässig, nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen.

Die Sockelhöhe darf straßenseitig max. 15 cm betragen. An den restlichen Grundstücksgrenzen sind nur Zäune ohne oberirdischen Sockel zulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

In Verbindung mit Geländeauf- bzw. abtrag sind an der Grundstücksgrenze zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen von Unterkante Sohle bis zur Krone) zulässig. Sollten Absturzsicherungen

notwendig werden, so sind diese zulässig. Jedoch darf die Ansichtshöhe Stützmauer und Absturzsicherung max. 2,00 m betragen.

### **§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen**

#### 1. Festsetzungen zur Grünordnung

##### 1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen auf den Privatgrundstücken.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

##### 1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

##### 1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

#### 1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Parzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

#### 1.5 Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Grünflächen entlang der Straße sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die im Randbereich der Erschließungsstraße (vorhandener Feldweg) vorhandenen Bäume (u.a. zwei mittelalte Stieleichen) sind zu erhalten.

#### 1.6 Wallbepflanzung

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls sind gemäß den planlichen Festsetzungen Heckenabschnitte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Auf eine möglichst vielfältige Bepflanzung ist zu achten. Die nicht bepflanzten Abschnitte des Lärmschutzwalls sind der Sukzession zu überlassen.

#### 1.7 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Südostseite des Baugebiets (4.105 m<sup>2</sup>)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südosten des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich festgesetzt:

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen im südlichen Bereich der Kompensationsfläche
- Umwandlung des Ackers bzw. der Sonderkulturfläche in extensive Wiesen durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung des Ursprungsgebiets 19 (bei Nichtverfügbarkeit Verwendung von Saatgut aus benachbarten Gebieten,

Beantragung einer Ausnahmegenehmigung); vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; die Wiesen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

- Pflanzung einer Hecke an der Nordseite der Kompensationsfläche (2-3-reihig, mindestens 20 % Anteil baumförmiger Gehölze), aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten, Verwendung von Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3; Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m

#### 1.8 Gehölzauswahlliste

Im Bereich der Wallbepflanzung und im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen (Hecke) sind folgende Gehölzarten verbindlich, ansonsten werden diese empfohlen:

##### Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

##### Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang  
(Straßenbegleitgrün)

Obstbäume als Hochstamm ab 8 cm Stammumfang im Bereich der Ausgleichsflächen

- Wallbepflanzung und Heckenpflanzung im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche:

Hei 2 x v. 100-150, Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen (private Grünflächen).

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

## **§ 14 Entwässerung**

Durch den Erschließungsträger ist die öffentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden. Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen.

Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Für das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist ein Regenwasserkanal vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist in einen der bestehenden Teiche einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hier einzuholen. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Hierzu sind die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten.

Auf den Parzellen 3-8 ist eine Versickerung möglich. Auf diesen Parzellen muss das anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Auf den Parzellen (1,2,9,10,11), auf denen keine Versickerung möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an den neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

## **§ 15 Schallschutz**

(1) Das gesamte Planungsgebiet ist gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich hinter den Fassaden schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile mit  $R'_{w,res} = 35$  dB festgesetzt.

(2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die Fassaden.

(3) Werden Schlaf- und Ruheräume über Fenster belüftet, wird bei Außenpegeln von mehr als 45 dB(A) der Einbau von Lüftern festgesetzt; alternativ ist bei Außenpegeln bis 60 dB(A) auch eine Belüftung über verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder verglaste Loggien zulässig.

(4) Im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung zu erstellen.

### **§ 16 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Nabburg, .....

**Stadt Nabburg**

---

Frank Zeitler  
1.Bürgermeister

## Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden bereits beauftragt. Die Erkenntnisse daraus, sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Bodengutachten ist als Anlage den Planunterlagen angefügt. Um die Versickerung auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen, werden jedoch noch weitergehende Baugrunduntersuchungen empfohlen, die vom Grundstückskäufer selbst durchzuführen sind.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
3. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässer) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird nachdrücklich hingewiesen.
4. Das Niederschlagswasser von Blechdachflächen der Materialien Blei, Kupfer oder Zink größer als 50 m<sup>2</sup> ist vor der Einleitung gemäß Art. 41f BayWG vor der Einleitung zu reinigen.
5. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Nabburg wird hingewiesen. Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren darzustellen und muss durch die Stadt genehmigt werden.
6. Auf die einschlägigen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie die Merkblätter des LfU wird verwiesen. (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link: [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf))
7. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA. M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

8. Die Befestigung der Garagenvorplätze (Stauräume) ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.

#### 9. Beleuchtung

Zum Schutz der freien Landschaft vor beeinträchtigenden Lichtimmissionen ist eine möglichst energie- und umwelteffiziente Beleuchtung zu wählen. Es sind LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von max. 2500/2800 Kelvin und einem geringen Blauanteil zu verwenden, die nachtaktive Tiere wenig anziehen. Die Lichtpunkte der Leuchtmittel sind möglichst niedrig zu wählen. Eine Abstrahlung nach oben Richtung freier Himmel und in die umgebende unbebaute Landschaft ist bei der Einstellung der Lichtpunkte der Leuchtkörper zu vermeiden. Lampen mit geschlossenen Gehäusen, die ein Einfliegen von Insekten verhindern, sind vorrangig zu verwenden

10. Auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen. Darin sind hilfreiche Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Wärmepumpen enthalten. Bei der Planung von Luftwärmepumpen sollte diese beachtet werden.

11. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

12. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

13. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.

14. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

15. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

16. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / organoleptische Auffälligkeiten / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Aushubmaßnahme umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

17. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.