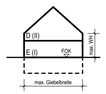
A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl max. 0,4
(0,6)	Geschossflächenzahl max. 0,6
I bzw. II bzw. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FOK +377,50	**Höchst**maß der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) in m über NN
FOK_{TG} +372,20	**Höchst**maß der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) in Tiefgarage (TG) auf Parzelle 35 in m über NN
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Spielplatz
	zwingender Firstrichtung bei vorgeschlagener Gebäudestellung
	Firstrichtung um 90° gedreht möglich
FD	zwingende Dachform (Flachdach mit extensiver Begrünung) der Garage bei vorgeschlagener Stellung Garage
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
FW	öffentlicher Fußweg
	Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
P	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche
	öffentliche Grünfläche
	festgesetzte Grundstückseinfahrt
	von Einfriedungen freizuhaltende Grundstückseinfahrtszone
	zu erhaltende / zu entfernende Bäume
	zu pflanzende Bäume an festgesetzten Standort näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (4)
	zu pflanzende Bäume, Standort frei wählbar näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (5)
	von Bebauung freizuhaltende Flächen näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 4 (4)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebaungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE

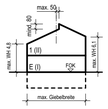


Bautyp SD E+D, Parzelle 1-33

- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 4,2 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 31 - 45°
- max. Giebelbreite 11,0 m
- Dachgauben max. 1,80 m breit

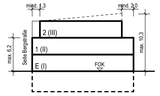
Bautyp SD E+1, Parzelle 1-33

- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 6,1 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 10 - 30°
- max Giebelbreite 11,0 m
- keine Dachgauben



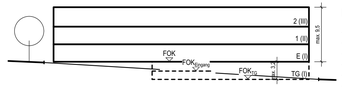
Bautyp vPD E+1, Parzelle 1-33

- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 4,8 / 6,1 m
- versetzte Pultdächer
- Abweichung oberer Pultfirst von Gebäudemitte max. 50 cm
- Dachversatz mind. 80 cm
- Dachneigung 10 - 30°
- max Giebelbreite 11,0 m
- keine Dachgauben



Bautyp FD/PD E+2, Parzelle 34

- max. 3 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 6,2 bzw. 10,3 m
- Flachdach / Pultdach
- Dachneigung 0 - 7°
- Rücksprung zur Bergstraße mind. 1,3 m (gilt nicht für Treppenhäuser)
- Rücksprung zum Baugebiet mind. 2,0 m



Bautyp FD E+2, Parzelle 35

- max. 1 bzw. 3 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe 9,5 m (III Vollgeschosse)
- max. Wandhöhe 3,2 m (I Vollgeschoss)
- Flachdach (III Vollgeschosse)
- Flachdach begrünt (I Vollgeschoss)
- Dachneigung 0 - 3°
- radialer Grundriss

Die zulässige Wandhöhe wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum höchsten Punkt der Wand/Attika gemessen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Grundstücksgrenze
319	Flurnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenlinien Urgelände vor Erschließungsmaßnahmen
	vorhandene Böschung im Urgelände
594m²	ca.-Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
4	Parzellennummer
P	vorgeschlagene Platzierung öffentliche Parkplätze
Tiefgarage	Vorschlag Platzierung Tiefgarage Parzelle 35
Kleinkinderspielplatz	Vorschlag Platzierung Kleinkinderspielplatz
	vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzelhäuser
FD	vorgeschlagene Stellung der Garagen
	vorgeschlagene Gebäudestellung Parzelle 34
	vorgeschlagene Gebäudestellung Parzelle 35
	Wasserschutzgebiet Sinzing, Schutzzone IIIa2

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO wird ausgeschlossen.

(3) In den beiden Bereichen zwischen den drei Baufenstern auf Parzelle 34 (gekennzeichnet mit "nur TG zulässig") ist nur eine Tiefgaragennutzung zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

(2) 1Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. 2Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. 3Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(3) Auf den Parzellen Nr. 1 - Nr. 33 ist maximal ein Hauptgebäude mit max. 2 Vollgeschossen als
Bautyp SD E+D (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder
Bautyp SD E+1 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder
Bautyp vPD E+1 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) zulässig

(4) Auf der Parzelle Nr. 34 sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen als
Bautyp FD/PD E+2, Parzelle 34 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) zulässig.

(5) Auf der Parzelle Nr. 35 sind Gebäude mit max. 1 bzw. 3 Vollgeschossen als
Bautyp FD E+2, Parzelle 35 (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) zulässig.

(6) Auf den Parzellen Nr. 1 - Nr. 33 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(7) Grenzbebauungen bzw. grenznahe Bebauungen (0 bis 3,0 m) sind (auch zur Grundstücksrenze zu öffentlichen Flächen) nur in Form von Grenzgaragen nach Art. 6 (9) Nr. 1 BayBO zulässig.

§ 3 Bauweise

(1) Auf den Parzellen Nr. 1 - Nr. 34 wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Auf den Parzellen Nr. 1 - Nr. 34 sind nur Einzelhäuser zulässig.

(3) Auf der Parzellen Nr. 35 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit einer Länge von maximal 70 m zulässig.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23(5) Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des § 14 (2) BauNVO.

(2) Abweichend von Absatz (1) sind Gewächs- und Gartengerätehäuser, Gartenlauben und Pergolen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 qm und einer mittleren Wandhöhe von 2,75 m zulässig.

(3) Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine der in Absatz (2) genannten Nebengebäude errichtet werden.

(4) Auf der von Bebauung freizuhaltender Fläche nördlich der Parzelle 35 ist ein kreisrunder, befestigter Platz mit einem Durchmesser von mindestens 35 m zu errichten. Der Platz ist in einem gleichmäßigen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen und darf nicht für Stellplätze genutzt werden.

§ 5 Garagen / Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Vor Garagentoren oder überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

(3) Absatz (2) gilt nicht vor der Tiefgaragenzufahrt der Parzelle 35.

(4) Der Stauraum vor den Garagen oder Stellplätzen kann nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden.

(5) Für jede Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche entsprechend Wohnflächenverordnung (WoFlV) ist auf dem Privatgrundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 40 m² und maximal 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Summe an nachzuweisenden Stellplätzen pro Parzelle ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Alle Hauptgebäude der einzelnen Parzellen sind so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normalnull (in m über NN) nicht überschreitet.

(2) Die Tiefgarage auf Parzelle 35 ist so anzulegen, dass die fertige Fußbodenoberkante (FOK) in der Tiefgarage (TG) das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über Normalnull (in m über NN) nicht überschreitet.

(3) Auf Parzelle 35 wird das mittige Eingangsniveau zum radialen Hauptbaukörper zwingend auf das Niveau des nördlich davon gelegenen öffentlichen Platz entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Maß über Normalnull (in m über NN) festgesetzt.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
Private und öffentliche Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Die mit grundwassergefährdenden Stoffen behafteten Flächen dürfen nur nach einer Vorreinigung bzw. Klärung ordnungsgemäß in die Kanalisation eingeleitet werden.

(2) Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
gliedernde öffentliche Grünflächen
Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

(3) Erhalt von Bäumen
Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Verlust der Bäume durch natürlichem Abgang oder Verkehrssicherungsmaßnahmen ist in der darauf folgenden Pflanzperiode ein Ersatzbaum nachzupflanzen und bis zum Anwachsen zu pflegen.

(4) Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen
Entlang der Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen ist gemäß der Planzeichnung ein Begleitgrün aus Bäumen der Pflanzliste 1, auf der kreisrunden, öffentlichen Verkehrsfläche zur Zweckbestimmung Fußgängerbereich entsprechend Pflanzliste 2 anzulegen. In der Planzeichnung sind die zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Der Standort kann geringfügig verändert werden. Die Gesamtzahl der dargestellten, zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden.

(5) Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen
Die nicht überbaute privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 30 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar.

Pflanzliste 1 Hochstammbäume (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	–	Spitzahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Crataegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogelkirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stieleiche
Salix caprea	–	Salweide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winterlinde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuß
Obstbäume (nur auf privaten Flächen ergänzend zulässig)		

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Hochstammbäume für den öffentlichen Platz (Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm)

Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Gleditsia triacanthos
Juglans regia
Liriodendron tulipifera
Platanus acerifolia
Prunus avium
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Sorbus aria
Sophora japonica
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Ulmus 'Rebona'

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB
(Fortsetzung)

(6) Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines
Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume welche festgesetzt sind, sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).
Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

(7) Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. §9Abs.1a(3) BauGB der notwendige Ausgleich auf einer Fläche der Gemeinde, der Flur-Nr. 154/6 in einem Umfang von 5.064m² und Flur-Nr. 135/2 in einem Umfang von 9.570 m², je Gemarkung Sinzing, erbracht und verbindlich zugeordnet.
Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Konzept „Umgestaltung des Donauvorlands mit Neuschaffung von Retensionsraum" (Verfasser: Dr. Blasy - Dr. Øverland-Beratende Ingenieure, 15.04.2011) der Gemeinde Sinzing dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN) NACH Art. 81 BayBO

§ 1 Abstandsflächen

(1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet.

(2) Absatz (1) gilt nicht zwischen den einzelnen Baukörpern auf Parzelle 34. Die Einhaltung der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken bleibt jedoch ausdrücklich bestehen. Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung bzw. bei Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist für die Aufenthaltsräume an Wänden zwischen den Baukörpern die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung nachzuweisen.

(3) Absatz (1) gilt nicht für eine mögliche Tiefgarage auf Parzelle 35.

§ 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dächer

1. Die Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind gemäß den Festsetzungen in den Regelquerschnitten auszuführen.
2. Die Dächer der Garagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen.
3. Als Dacheindeckungsmaterial bei Satteldächern bzw. versetzten Pultdächern sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei Dachneigungen unter 10° ist auch die Verwendung von Blechdächern zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Baugebiet allgemein zulässig. Eine Aufständerung dieser Anlagen bei Satteldächern oder Pultdächern ist ausdrücklich nicht zulässig.
4. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,50 m.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachgauben sind nur beim Bautyp SD E+D zulässig.
2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m zulässig.
3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
4. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten, liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(3) Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind bindend. Die Firstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

(4) Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.

(5) An- und Vorbauten

An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die An- und Vorbauten die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten.

§ 3 Freileitungen

(1) Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.

(2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

(3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 5 Gestaltung der Stellplätze

(1) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen

§ 6 Einfriedungen

(1) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

(2) Einfriedungen sind als Mauern und Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und als Hecken bis zu einer dauerhaft zu begrenzenden Höhe von 2,0 m zulässig.

§ 7 Wasserrückhaltung / Versickerung

(1) Niederschlagswasser ist auf den Parzellen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung zu speichern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird, je nach Untergrund, versickert und verzögert in den geplanten NW-Kanal abgeleitet.

(2) Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Diese darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

(3) Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitung sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

§ 8 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.

(2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.

(3) Kellergeschosse auf den Parzellen 1-33 und 35 dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise durch Abböschen freigelegt werden.

(4) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 50 cm hohe Trockenmauern, falls nötig mit hinterliegender Betonkonstruktion oder als geputzte oder steinmetzmäßig bearbeiteten Betonmauer zulässig.

F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffender Durchlässigkeit des Untergrunds bei Starkregen, langen Niederschlagsperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen zu treffen. Auf DIN 18195 -Bauwerksabdichtungen- wird hingewiesen.
2. Es wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
3. **Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.**
4. 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 zwischen zu lagern. 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.
5. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass die Koordinierung von Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzustimmen ist mit: PTI12 - Bajuwarenstr. 12, 93053 Regensburg, Tel.: 0800 330 9747.
6. Mögliche Staub-, Laub- und Geruchsemmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(Fortsetzung)

7. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten (im Hinblick auf Altlasten) bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauwasserhaltung gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) erlaubnispflichtig ist.
9. Falls auf den Baugrundstücken der Einsatz von Geothermie geplant ist, ist die Art der Geothermie-Nutzung mit Hilfe des Wasserwirtschaftsamtes zu ermitteln. Auf die Erlaubnispflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.
10. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg weist darauf hin, dass der bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen muss.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Sinzing hat in der Sitzung vom 24.09.2014 mit Beschluss-Nr. 81 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderates/Bauausschuss vom ..... den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sinzing, den .....

(Siegel)

.....
Grossmann, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 65 "Donaublick" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

Sinzing, den .....

(Siegel)

.....
Grossmann, 1. Bürgermeister

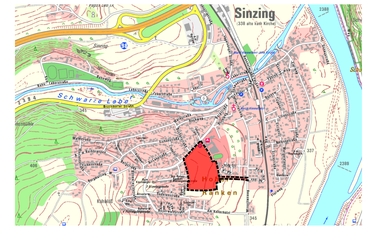
GEMEINDE SINZING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

"DONAUBLICK"

- ENTWURF -



Planung Bebauungsplan:

Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
info@architekt-iberl.de

Architekturbüro
IBERL
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

Planung Grünordnungsplan:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958 993 - 0
FAX 09401 958 993 - 1
INFO@B-BARTSCH.DE

Datum: 18.05.2015