

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Huberwies" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2016 hat in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2016 hat in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan "Huberwies" in der Fassung vom 12.07.2018 vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 den Bebauungsplan "Huberwies" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan "Huberwies" in der Fassung vom 27.09.2018 wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 29.11.2018



Franz Müller, 1. Bürgermeister

Lohberg, den 29.11.2018



Franz Müller, 1. Bürgermeister

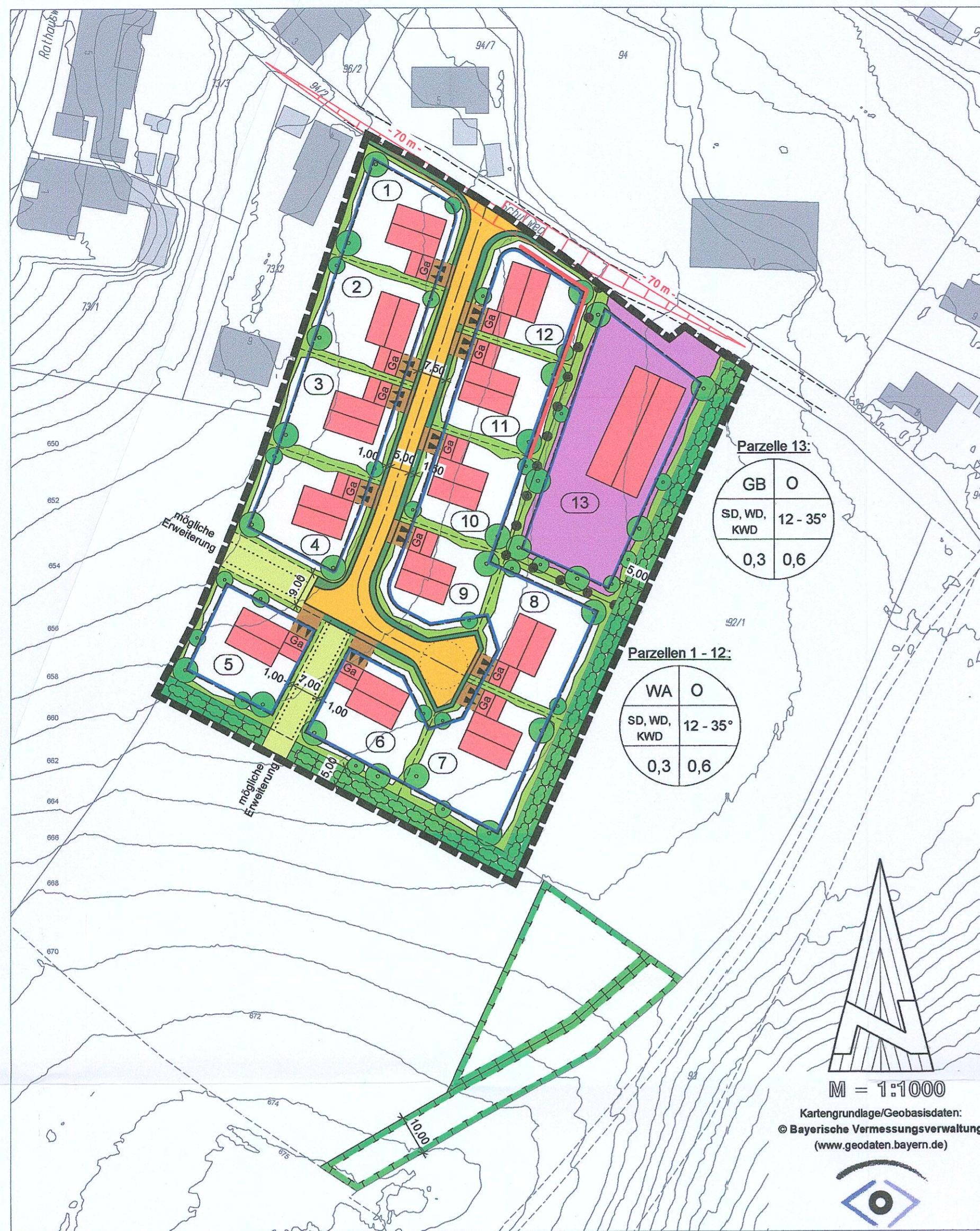
ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

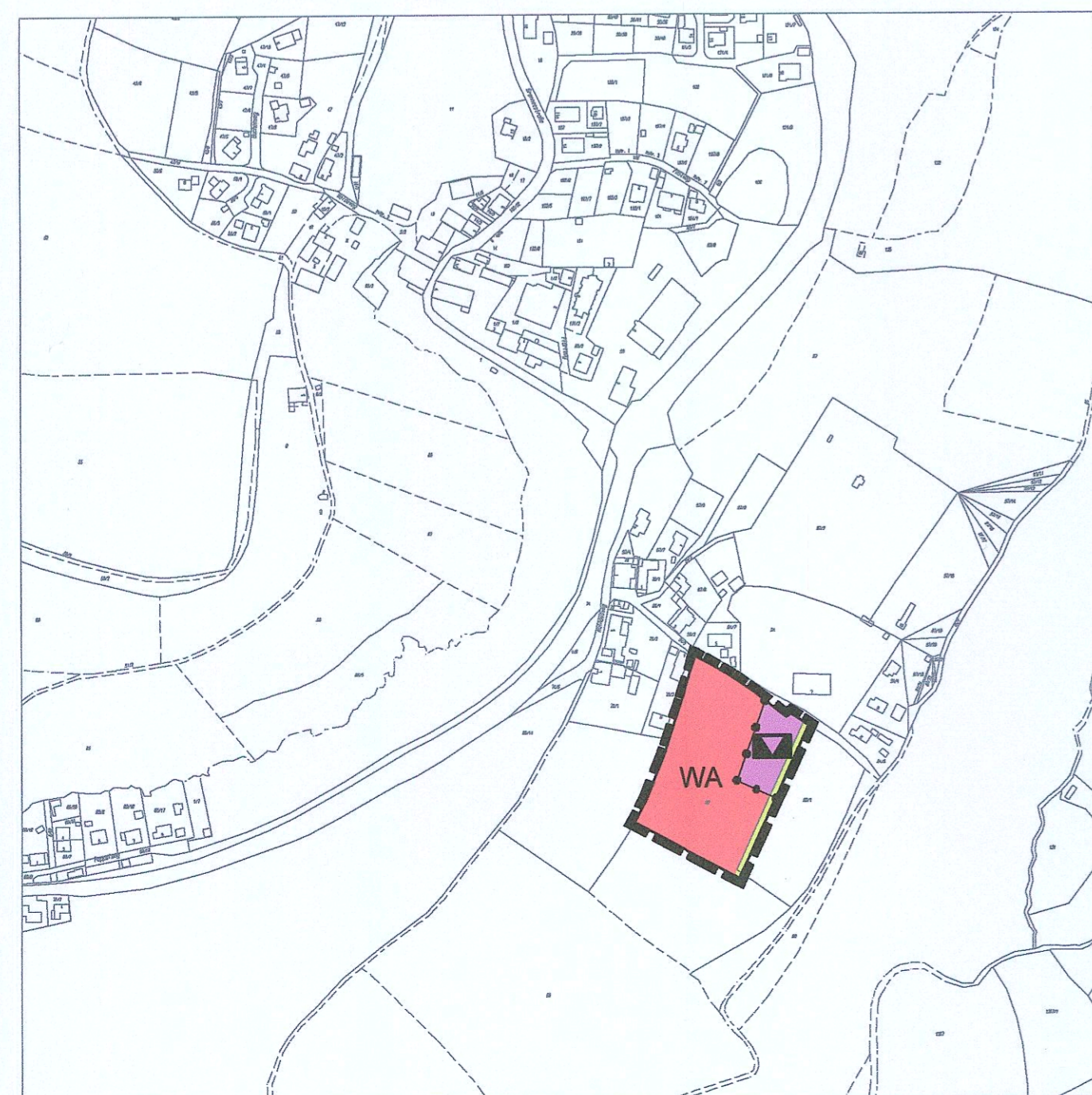
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Fläche für Gemeindebedarf
hier: kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - öffentliche Grünfläche
 - festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (öffentlich)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Passiver Schallschutz
- Nutzungsschablone:**
 1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet, GB = Fläche für Gemeinbedarf
 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
 3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 4 = Dachneigung
 5 = max. zulässige GRZ
 6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- Höhengichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge



Übersichtslageplan



SATZUNG über den Bebauungsplan "Huberwies"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Lohberg den Bebauungsplan i. d. F. vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 27.09.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 27.09.2018
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 27.09.2018
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 29.11.2018



Franz Müller, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Huberwies"



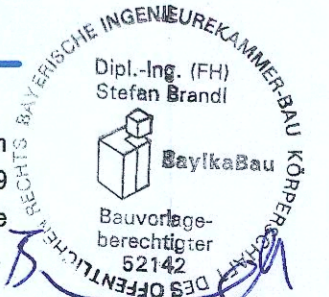
GEMEINDE LOHBERG

LANDKREIS CHAM

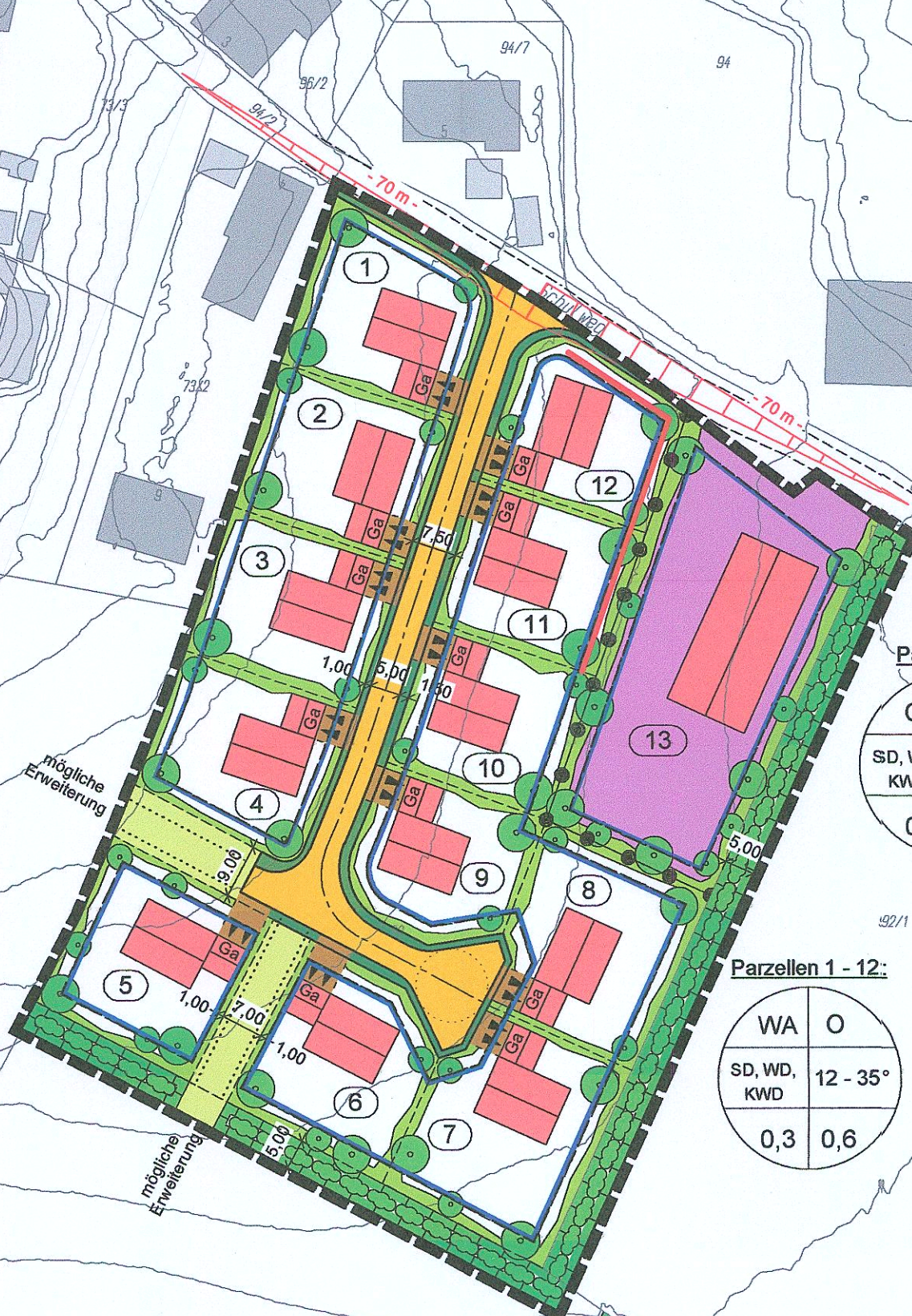
A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 09971/896449-0 Fax: 09971/896449-9
 email: info@brandl-preischl.de



Planungsstand: 22.08.2016
 12.07.2018
 27.09.2018

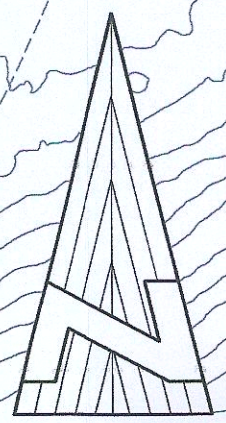


Parzelle 13:

GB	0
SD, WD, KWD	12 - 35°
0,3	0,6

Parzellen 1 - 12:

WA	0
SD, WD, KWD	12 - 35°
0,3	0,6



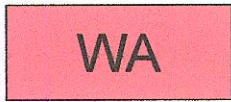
M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



Fläche für Gemeindebedarf
hier: kulturellen Zwecken dienendes Gebäude



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche



festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (öffentlich)



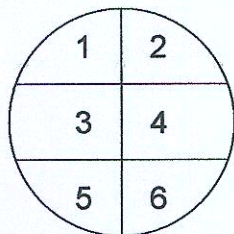
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Passiver Schallschutz



Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet, GB = Fläche für Gemeinbedarf

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

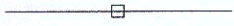
3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

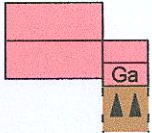
PLANLICHE HINWEISE



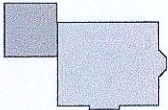
bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



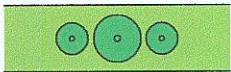
bestehende Bebauung

3

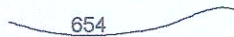
laufende Parzellennummer

392

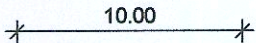
vorhandene Flurstücksnummer



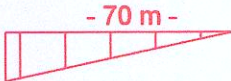
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Huberwies" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2016 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 22.08.2016 hat in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 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 22.08.2016 hat in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan "Huberwies" in der Fassung vom 12.07.2018 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 den Bebauungsplan "Huberwies" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen

Lohberg, den 29.11.2018



Franz Müller, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Huberwies" in der Fassung vom 27.09.2018 wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 29.11.2018



Franz Müller, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Huberwies"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Lohberg den Bebauungsplan i. d. F. vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 27.09.2018 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:


- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 27.09.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 27.09.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 29.11.2018




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 12 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548). Die Parzelle 13 ist als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 13: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 13: 7,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 12° – 35° gewählt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot oder braun zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind Pultdächer mit Dachneigungen von 5° – 15° zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 13: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird im gesamten Geltungsbereich angeordnet.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,0 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

13.3 Baugebieteingrünung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An der Süd- und Ostseite des Baugebietes wird zur Abschottung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität erfolgen. Zusätzlich ist in diesem Bereich alle 20m ein Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe 13.1).

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

14. Immissionsschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord und Ost am Wohngebäude der Parzelle 12 sowie die Fassadenseite Ost der Parzelle 11 werden nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Erf. R'W, ges
III	35

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Es wird empfohlen Schlafräume und Kinderzimmer auf lärmabgewandte Seiten zu situieren.
- (7) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

15. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind fledermaus- und insektenfreundliche, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen (LED) zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Lohberg zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **EVU Späth e.K. Lohberg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal im Schulweg der Kläranlage Ottenzell zugeführt.
8. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in geringem Umfang Verkehrslärm von der im Norden befindlichen Schulstraße ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weiterhin Sportanlagenlärm von den im Norden und Osten befindlichen Sportanlagen ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 resp. die Immissionsrichttwerte der 18. BImSchV können vom Sportbetrieb im südöstlichen Geltungsbereich eingehalten werden.

Neben Sportanlagenlärm ist auch mit Veranstaltungslärm durch den östlich gelegenen Dorfstadl zu rechnen. Hier kann der Orientierungswert nach DIN 18005 resp. Immissionsrichtwert nach TA Lärm in der Nacht, insbesondere bei größeren Veranstaltungen überschritten werden. Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert.

Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sind durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen. Hierzu wurden Vorschläge zu planlichen und textlichen Festsetzungen gemacht.

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage und Exposition geplanter Gebäude und wird auf Grundlage der Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 ermittelt.