

# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Abgrenzung des Geltungsbereiches

-öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie ∼öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (Breite: 3,00 m)

öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung

1 = Art der Nutzung 2 = Bauweise: O = offene Bauweise 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach 4 = Dachneigung 5 = max. zulässige GRZ 6 = max. zulässige GFZ

# PLANLICHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

gepl. Grundstücksgrenzen

----

Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig

gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der

bestehende Bebauung

laufende Parzellennummer

vorhandene Flurstücksnummer

vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)

vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)

bestehender Einzelbaum

best. Ferngasleitung der E.ON Bayern mit Schutzstreifen

best. 20 kV Leitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen Höhenschichtlinie

Bemaßung in Metern

Brunnen

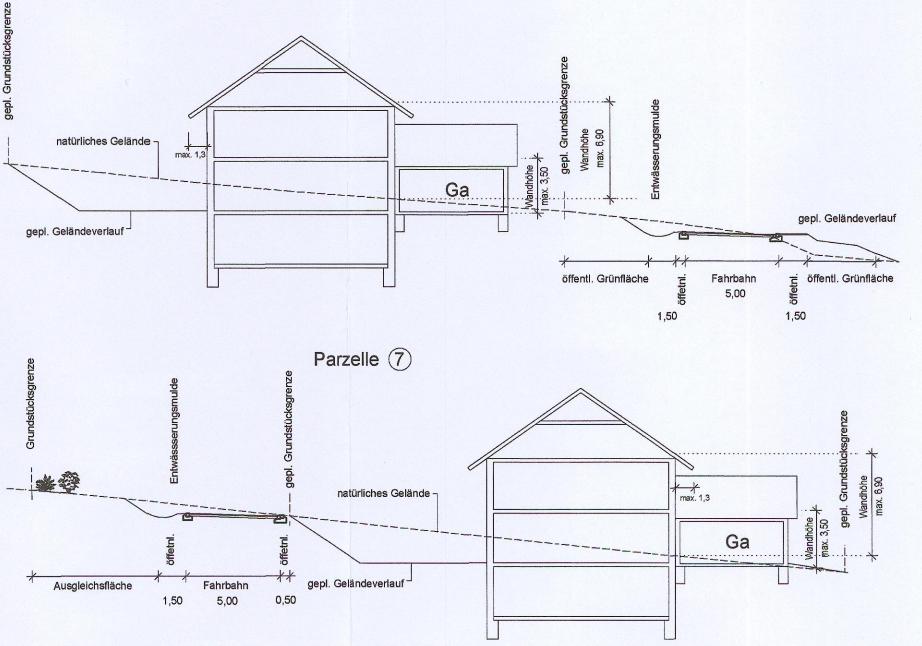
aufgelassener Brunnen

Ableitung Oberflächenwasser zum Stegbach

# REGELQUERSCHNITTE M = 1:200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

Parzelle 3



# **VERFAHRENSVERMERKE:**

# 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Urbühl" in Wolfersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt, den 26.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

# 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2014 hat in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014 stattgefunden.

Zandt, den 26.06.2015



Muun 1. Bürgermeister (Klement)

## 3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den noch abzuändernden Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.09.2014 in der Sitzung vom 06.02.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.03.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 03.03.2015 hingewiesen.

Zandt, den 26.06.2015



+. Illucal 1. Bürgermeister (Klement)

# 4. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 26.06.2015



L. Illunes 1. Bürgermeister (Klement)

# 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Urbühl" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015 wurde am 29.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage

zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 29.06.2015



# SATZUNG

über den Bebauungsplan "Urbühl"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zandt den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015 als Satzung beschlossen.

# § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02.03.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus: - Verfahrensvermerke - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02.03.2015 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 02.03.2015

## § 3 Inkrafttreten

- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02.03.2015

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 29.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

# BEBAUUNGSPLAN

"Urbühl"



3 Nr. 39,03.02 Bestands 2+0ft: "29.06.2015"

# **GEMEINDE ZANDT**

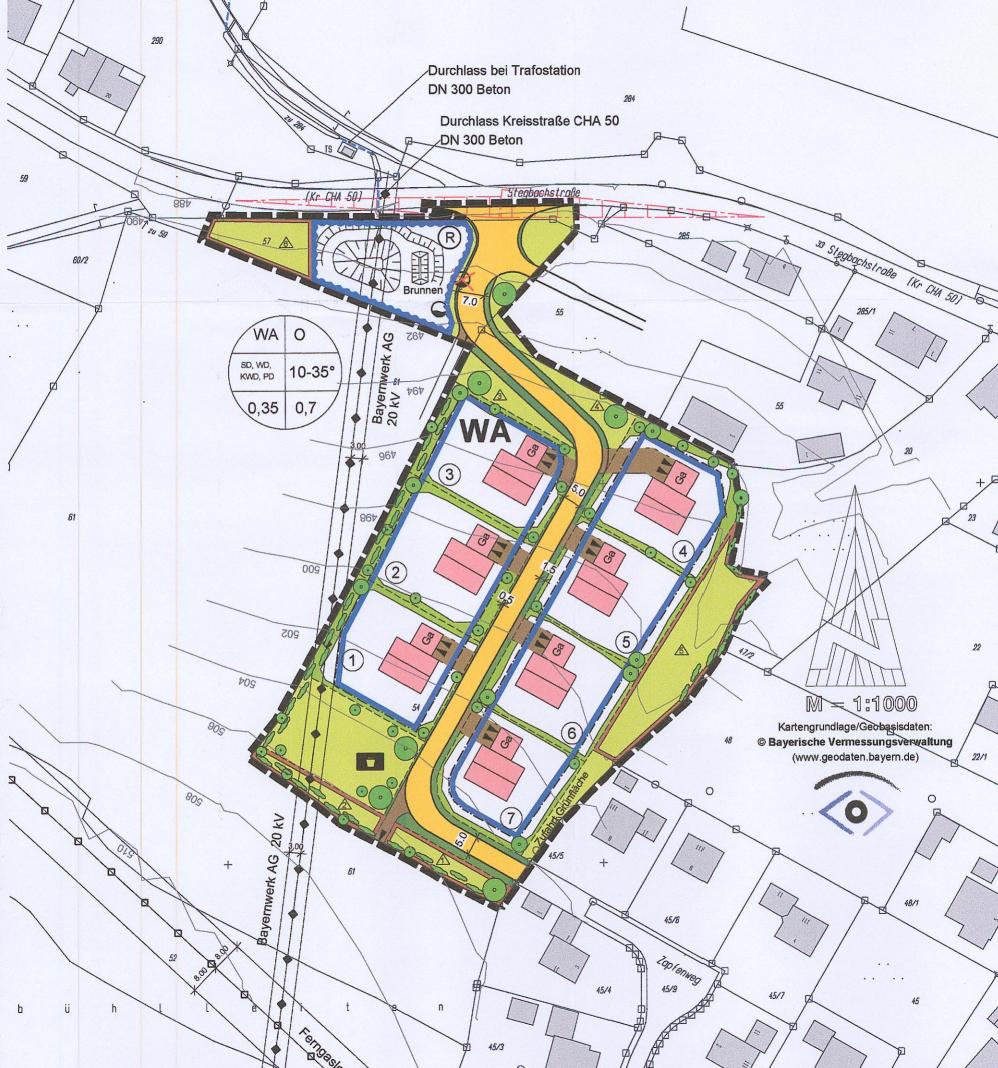
LANDKREIS CHAM

# A. Planteil mit Verfahrensvermerken

<u>Entwurfsverfasser</u>



<u>Planungsstand:</u> 03.09.2014 02.03.2015



# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

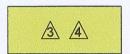
Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baugrenze

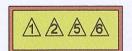
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (Breite: 3,00 m)



öffentliche Grünfläche



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



Umgrenzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung



Spielanlage

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach

WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

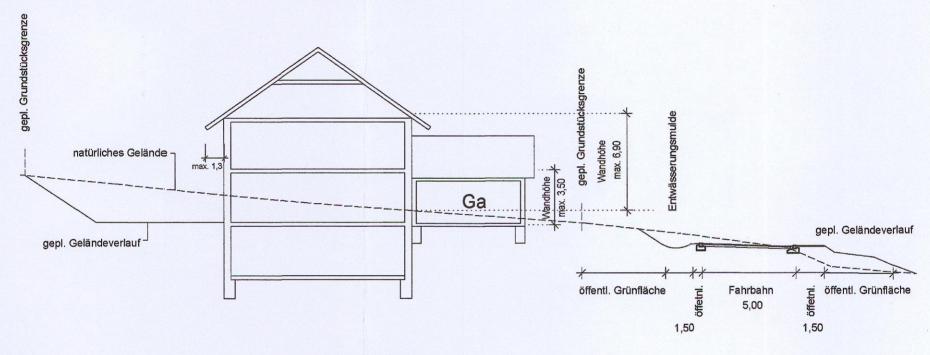
# PLANLICHE HINWEISE

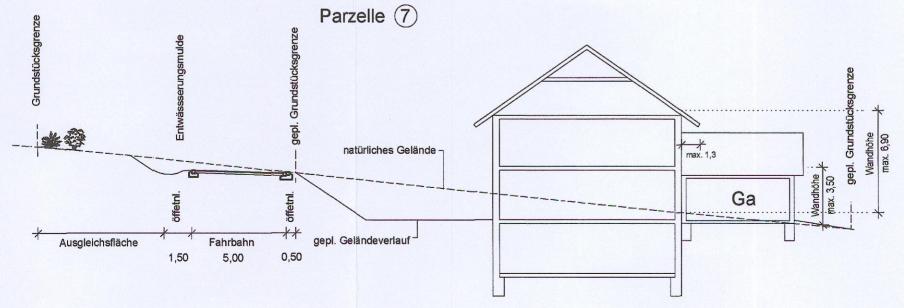
	bestehende Grundstücksgrenzen
	gepl. Grundstücksgrenzen
Ga	gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
	bestehende Bebauung
3	laufende Parzellennummer
54	vorhandene Flurstücksnummer
600	vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
•	vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
	bestehender Einzelbaum
->-> <del>∞</del>	best. Ferngasleitung der E.ON Bayern mit Schutzstreifen
• • • • • • • • • • • • • • • • • • •	best. 20 kV Leitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen
502	Höhenschichtlinie
10.0	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck Messonius of Residual Control of
	Brunnen
	aufgelassener Brunnen
	Ableitung Oberflächenwasser zum Stegbach

# REGELQUERSCHNITTE M = 1:200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!







# **VERFAHRENSVERMERKE:**

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Urbühl" in Wolfersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt, den 26.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

## 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2014 hat in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014 stattgefunden.

Zandt, den 26.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

## 3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den noch abzuändernden Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.09.2014 in der Sitzung vom 06.02.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.03.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 03.03.2015 hingewiesen.

Zandt, den 26.06.2015



+. Weuce

1. Bürgermeister (Klement)

### 4. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 26.06.2015



L. Willes

1. Bürgermeister (Klement)

## 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Urbühl" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015 wurde am 29.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 29.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

## SATZUNG

über den Bebauungsplan

## "Urbühl"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zandt den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.03.2015 als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02.03.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02.03.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 und Legende vom 02.03.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02.03.2015

#### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 29.06.2015



1. Bürgermeister (Klement)

#### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

 Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.14 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 – 7 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBI. I, S.1548).

#### 3. a Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Doppelhäuser sind unzulässig.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

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

Parzelle 1 - 7:

GRZ = 0.35

GFZ = 0.70

#### 5. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von  $10^{\circ}$  –  $35^{\circ}$  gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

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

max. zulässige Wandhöhen:

Parzelle 1 - 7:

6,90 m

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

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig.

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

### 6. Garagen und Nebengebäude

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

Carports sind zulässig.

Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude 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. Flachdächer sind erlaubt.

max. zulässige Wandhöhen:

Parzellen 1 – 7:

3,50 m

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

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 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.

#### 7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

### 8. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse erfolgen über Erdkabel.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG bzw. mit der Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 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 Regenwasserkanal abgeleitet und einem Rückhaltebecken zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

## Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,00 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. 1,50 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

Für die Herstellung von Trockenmauern sind Natursteine zu verwenden.

#### 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. 1,20 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:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior). Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Holz-Birne (Pyrus communis), Stiel-Eiche (Quercus robur). Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra), 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), Ohrchen-Weide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).

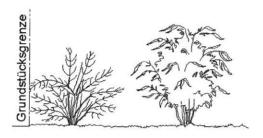
#### 13.2 Begrünung der öffentlichen Flächen

Am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes ist auf <u>öffentlichem Grund</u> eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern auf einer Breite von ca. 3,00 m vorzunehmen (s. Schema; Artenauswahl siehe 13.1).

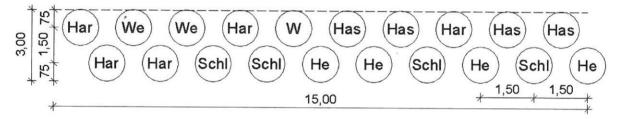
Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 – 1/75 zu bepflanzen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV Leitung der Bayernwerk AG ist nur das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften (Sträucher, etc.) und einer Endwuchshöhe von max. 3,00 m zulässig.

#### Vorschlag Pflanzschema:



#### Garten-bzw. Straßenseite



#### extensiv genutzte Grünfläche

#### Artenliste:

We Wein-Rose

W Purpur-Weide

Har Hartriegel

Schl Schlehe

He Hecken-Rose

Has Haselnuss

#### 13.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

Am westlichen Rand der Bauparzellen 1 bis 3 ist auf <u>privatem Grund</u> eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern auf einer Breite von ca. 3,00 m vorzunehmen (s. Schema; Artenauswahl siehe 13.1).

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.

Schnitthecken sind straßenseitig und zur freien Landschaft hin aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Verbesserung des Ortbildes unzulässig.

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.

#### 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 Zandt zu verständigen.
- 4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk AG Netzcenter Regen 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 Stromerdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG Netzcenter Regen / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.
- Für die Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.
- 6. 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.
- 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. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasserkanal, der in ein Rückhaltebecken mündet. Über einen Drosselabfluss von 5 l/s wird das Wasser an den bestehenden Durchlass der Kreisstraße (CHA 50) abgegeben und fließt im offenen Graben und einem verrohrten Bereich dem Stegbach im Norden zu.
- 8. Die Quellfassung des bestehenden Brunnens im Zufahrtsbereich zum Baugebiet muss etwa 10 m geländeaufwärts nach Südwesten auf die Fläche des Rückhaltebeckens verlegt werden.
- Im Bereich der Spielanlage ist ein Abstand von 3,60 m zu nicht besteigbaren Spielgeräten bzw.
  5,00 m zu besteigbaren Spielgeräten zum stromführenden Seil der oberirischen 20 kV- Leitung der Bayernwerk AG einzuhalten (s. Baurichtlinie Mittelspannungsfreileitung).