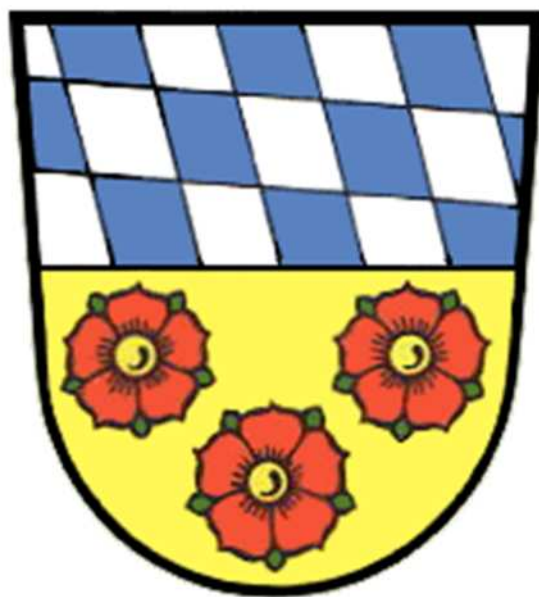


MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD ABBACH
KELHEIM
NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Oberndorf - 7. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

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

Entwurfsfassung: 24.09.2024
Satzungsfassung: 24.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	9
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	9
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	9
4.4	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
4.5	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
4.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	9
4.7	Grünordnung	10
4.7.1	Private Erschließungsflächen	10
4.7.2	Private Grünflächen / Mindestbegrünung	10
4.7.3	Pflanzlisten.....	11
4.7.4	Sonstiges	11
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	12

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), erlässt der Markt Bad Abbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Oberndorf - 7. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 24.06.2025 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 282/1 (TF), 282/2 (TF), 282/3 (TF) und 282/4 der Gemarkung Oberndorf, Markt Bad Abbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Bad Abbach, den ____.

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

(Siegel)

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2025 bis 07.04.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2025 bis 07.04.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom 24.06.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2025 als Satzung beschlossen.

Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

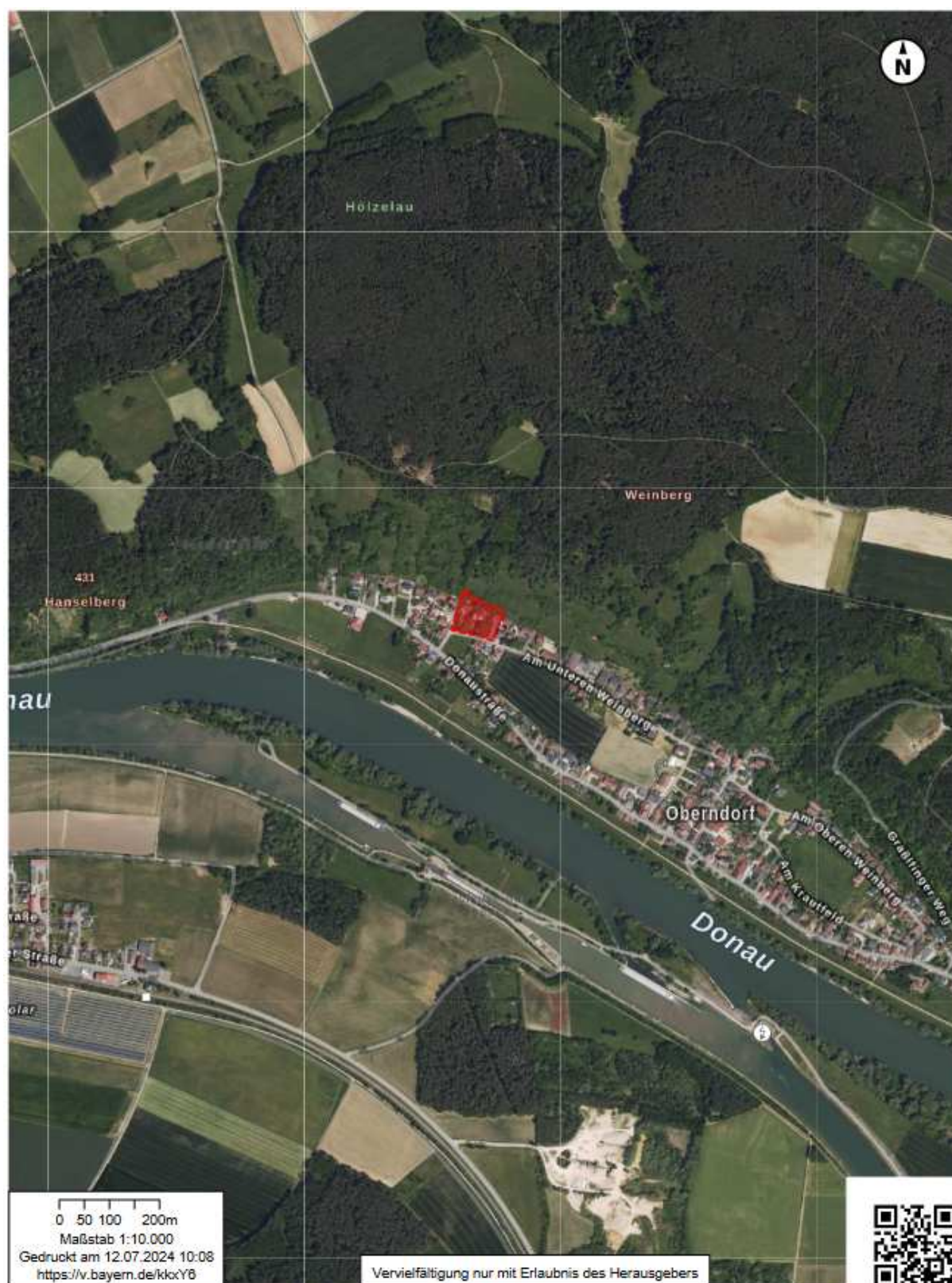
5. Ausgefertigt

Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

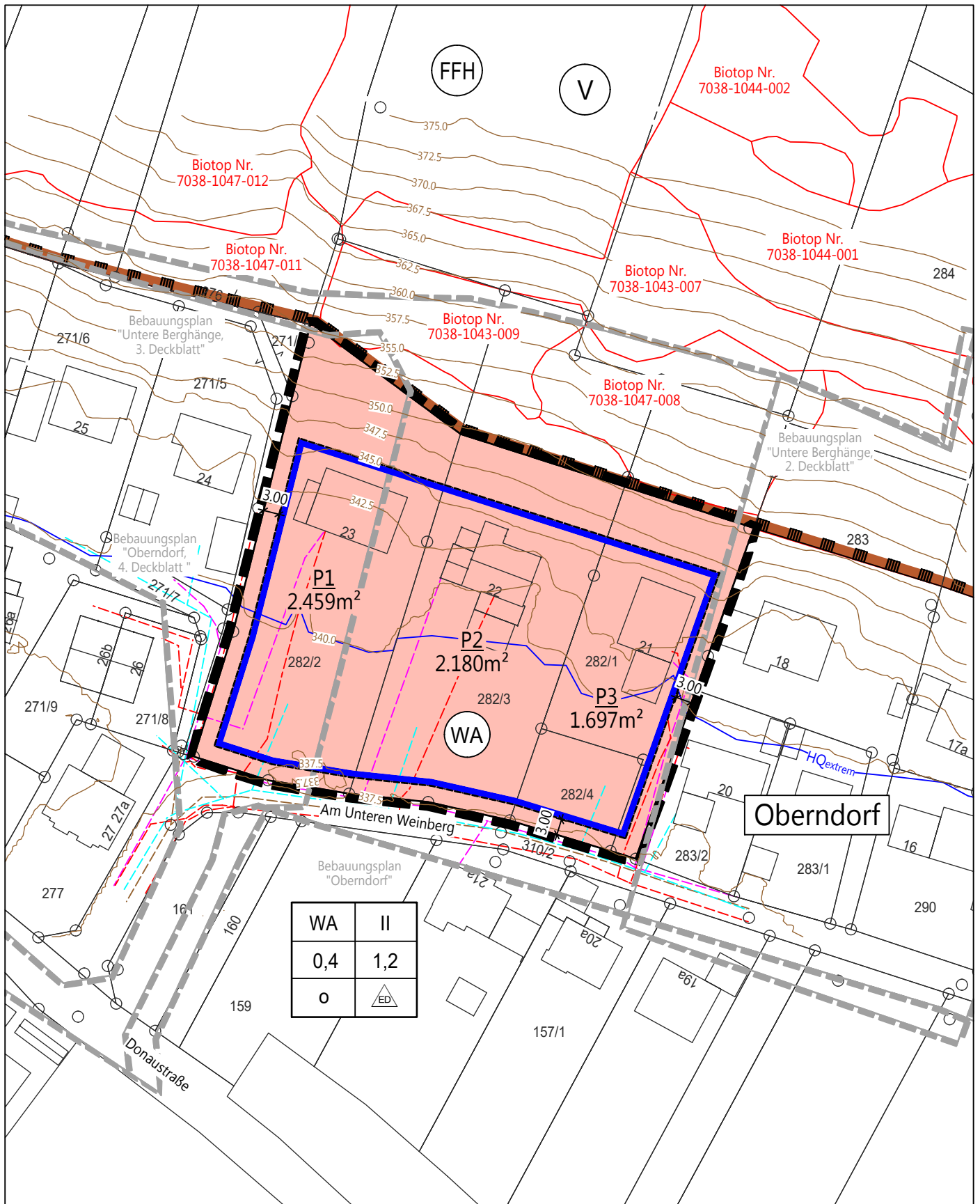
Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberndorf - 7. Änderung" in der Markt Bad Abbach



Seite 7 von 15

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

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

Datenaufbereitung: Markt Bad Abbach

Planzeichnung

Entwurf vom 24.09.2024
Satzungsfassung vom 24.06.2025



M 1:1.000

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01.9211-0
FAX +49 (0)94 01.9211-50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

O

3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

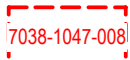
Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O		zulässige Bauweise

15. Sonstige Planzeichen

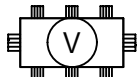


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Vogelschutzgebiet (7037-471)



Fauna-Flora-Habitat Gebiet (6938-301)



Hochwassergefahrenfläche HQextrem



Stromleitung unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
2.459m²

Parzellennummer und -größe



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne



Höhenschichtlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberndorf – 7. Änderung“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberndorf“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.09.1963, des Bebauungsplanes „Oberndorf – 2. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 19.09.1969, und des Bebauungsplanes „Oberndorf – 3. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.1977, innerhalb des Geltungsbereiches und heben diese auf.

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

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

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

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

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

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

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 43° festgesetzt. Es sind Dachmaterialien aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Nicht zulässig sind Blecheindeckungen, Kunststoff oder Bitumen. Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig. Bei Nebengebäuden sind zusätzlich begrünte Dächer zulässig.
---------	---

Wandhöhe:	Hauptgebäude: max. 6,5 m ab gewachsenem Boden, talseitig gemessen Garagen, Nebengebäude: max. 2,5 m ab gewachsenem Boden, talseitig gemessen
Firstrichtung:	Die Firstrichtung ist parallel zum Verlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind auf den Dach- und Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Aufständungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Einfriedungen:	Es sind sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Geländegestaltung	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

4.7 Grünordnung

4.7.1 Private Erschließungsflächen

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.7.2 Private Grünflächen / Mindestbegrünung

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

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

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

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

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

4.7.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

4.7.4 Sonstiges

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

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

Ausfallende Bäume sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfallentsorgung	Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises angefahren werden.
Abstandsflächen	Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächen-Satzung) des Marktes Bad Abbach in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Bauantrag	Im Bauantrag sind die Urgeländehöhen, die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) sowie die Freiflächengestaltung darzustellen. Zusätzlich dazu ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
Biotope	Im Norden grenzen folgende amtlich kartierte Biotopflächen an: ▪ Gehölze an den Donau-Talhängen des Weinberges nordwestlich Oberndorf (7038-1047-008 und 011) ▪ Magere Flachlandmähwiesen an den Talhängen des Weinberges bei Oberndorf (7038-1043-009) Es erfolgt kein Eingriff in die Biotopflächen.
Bodenschutz	Bodenversiegelungen sollten gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Der gewachsene Bodenaufbau sollte überall erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Denkmalschutz	Es liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.
Erschließung	Die Änderungsflächen sind über die bestehende Straße „Am Unteren Weinberg“ im Süden erschlossen.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Georisiken	Im Nordwesten liegen Flächen, die im Gefahrenhinweisbereich „Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung“ sowie im Bereich „Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz“ liegen.

	Aufgrund der Topografie sind die Änderungsflächen hiervon jedoch nicht betroffen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.
Naturschutz	Im Norden grenzen folgende Schutzgebiete an: ▪ FFH-Gebiet „Trockenhänge bei Regensburg“ (6938-301.02) ▪ Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwaelder im Altmuehl-, Naab-, Laber- und Donautal“ (7037-471.26) Es erfolgt kein Eingriff in die Schutzgebiete. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbestände regelmäßig als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Fällung, auf den Stock setzen und der Schnitt von Gehölzen sind daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Notwendige Maßnahmen an Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Niederschlagswasser	Es ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Änderungsflächen möglich. Es werden Rückhaltemöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen, z.B. Rückhaltebecken oder Dachbegrünung. Zusätzlich wird empfohlen, private Rückhaltungen von Niederschlagswasser in Zisternen (ohne Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung zu erstellen. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter erfolgen. Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch die zuständige Behörde (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss, wild abfließendem Wasser und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden. Öffnungen am Gebäude (z. B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten ausreichend hoch über Geländeoberkante gesetzt oder druckwasserdicht ausgebildet werden. Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK angesetzt werden. Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sollten erhöht ausgeführt werden, um ein Volllaufen dieser zu verhindern. Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte,

	auftriebssichere (weiße Wanne) Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Schmutzwasser(entsorgung)	Falls die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe vorgesehen ist, sind diese vorab einer gesonderten Prüfung durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn zu unterziehen.
Stellplätze, Garagen	Es wird auf die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Bad Abbach in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Bau- und Bepflanzungsvorhaben im Schutzzonenbereich der Leitung sind einzuhalten.
Telekommunikation	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zum Zweck der Koordinierung sollte der Telekom mitgeteilt werden, welche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom

	GmbH in Neubaugebieten ist folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe dort u.a. Abschnitt 3, zu beachten.
Wassersensibler Bereich / HQextrem / Geschützten Gebiet für HQ100	Die Parzellen liegen zum Großteil in einem <u>Wassersensiblen Bereich</u>. Dies sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind und anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt werden. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einer <u>Hochwassergefahrenfläche (HQextrem)</u>, welcher bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen ist. Diese Flächen liegen jedoch auch in einem <u>Geschützten Gebiet für HQ100</u>. Dies sind Gebiete, die hinter Hochwasserschutzeinrichtungen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzeinrichtungen sind hier auf ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die geschützten Gebiete weisen auf dieses Risiko hin. Es ist zu beachten, dass sich in der Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzeinrichtung versagt (z. B. ein Deich bricht), auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung abweichen. Aus diesen Gründen werden ausdrücklich entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden bei der Umsetzung von Bauvorhaben gem. § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG empfohlen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen genannten Regelwerke können im Bauamt der Marktgemeinde Bad Abbach während der Dienstzeit eingesehen werden.