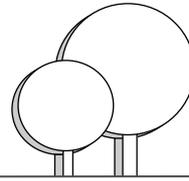




**GEMEINDE
AITERHOFEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)
„KREUZÄCKER II“, GELTOLFING**

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2020
Auslegungsbeschluss vom 08.07.2020
Billigungsbeschluss vom

Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Aiterhofen
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Adalbert Hösl
Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Adalbert Hösl
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

Seite

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. Bebauungs- mit Grünordnungsplan)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung.....	7
2.7	Immissionsschutz	8
3.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	9
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	9
3.2	Private Grünflächen.....	11
3.3	Freiflächengestaltungspläne	12
3.4	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen - werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt!	12
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	13
D	ANLAGEN	24
	Schallgutachten zum Baugebiet Geltolfing „Kreuzäcker II“ der IFB Eigen- schenk GmbH vom 28.06.2018	
	Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet Geltolfing „Kreuzäcker II“ der IFB Eigenschenk GmbH vom 09.05.2019	



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind max. 2- bzw. 3-geschossige Gebäude (Verteilung und zulässige Gebäudehöhen s. Nutzungsschablonen im Plan)

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Bau NVO).

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bzw. 0,8 (s. Nutzungsschablonen im Plan)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Auf den Parzellen 1 mit 22, 25, 26 und 33 sind nur Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit zulässig (s. Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen).

1.3.3 Auf den Parzellen 23, 24 sowie 27 mit 32 sind auch Doppelhäuser zulässig (s. Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Planzeichen).

Bei Errichtung eines Doppelhauses i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Obergrenze von max. 2 Wohneinheiten je Parzelle gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

1.3.4 Auf den Parzellen 34 mit 38 sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit 4 bis max. 8 Wohneinheiten zulässig, wobei die Anzahl der Wohneinheiten auch von der Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS v. Juli 2017) abhängig ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO.



- 1.4.2 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssig-gasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang den Erschließungsstraßen; diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Höhen, gemessen in Gebäudemitte: s. Nutzungsschablonen im Plan
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante des jeweils angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes in der Mitte der die Parzelle begrenzenden Straßenlinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform/Dachneigung: Zulässig sind:
Satteldach symmetrisch geneigt,
Walm- und Krüppelwalmdach: 20° - 38°
Pulldach einfach und versetzt: 5° - 25°
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Unzulässig sind Folien- und Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Dachgauben: Zulässig bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel ab einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht hervorgehoben werden.
- 2.1.7 Keller: Keller sind zulässig, ggfs. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich (s.a. C.17).

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Der sog. Stauraum vor einer mit einem Tor zu schließenden Garage oder einem Carport zählt nicht als eigener Stellplatz. Im Übrigen ist die örtliche Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde v. Juli 2017 zu beachten.
- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).



- 2.2.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ - wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.4 Keller- oder Tiefgaragen sind nur im Bereich der Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 2.2.5 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang von Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugs- und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.6 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann. Diese ist in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen.
- 2.2.7 Garagen und Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung nicht angepasst werden.
- Zulässig sind:
Satteldach symmetrisch geneigt,
Walmdach, auch Krüppelwalmdach: 10° - 25°
Pulldach einfach und versetzt: 5° - 25°
Flachdach nur in Verbindung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Dachbegrünung
- 2.2.8 Zur zulässigen Lage von Garagen und Carports auf dem Grundstück s. a. Ziff. 1.4.2 der Festsetzungen durch Text!

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand - zulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken, max. 2 m hoch; gemessen jeweils ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Nadelgehölzhecken, blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 0,5 m über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (hier gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenzen - zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventuellen Trockenmauern darf das Urgelände nur um max. 1 m über- oder unterschreiten.

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung: s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und zugleich eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenflächen z. B. in straßenbegleitenden Seitenstreifen oder Grünflächen im Untergrund zu versickern. Anschließende Einläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal sind zulässig.
- 2.6.2 Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über die im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten je Parzelle bereits eingebaute, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.
- 2.6.3 Nicht versickerbares Überschusswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird über gesonderte Regenwasserkanäle den beiden geplanten und ausreichend zu dimensionierenden Rückhaltebecken zugeleitet.



2.7 Immissionsschutz

- 2.7.1 Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Stellungnahme der IFB Eigenschenk GmbH vom 09.05.2019 (s. Anlage zu diesem B-Plan) ist unmittelbar nördlich des Wirtschaftsweges entlang der Flurnummern 78, 82 und 83, Gmkg. Geltolfing eine mind. 3 m hohe, ca. 362 m lange Lärmschutzwand zur B 8 hin zu errichten („Variante 3“ der Stellungnahme). Nach Westen ist die Lärmschutzwand um mind. 37,5 m über die westliche Geltungsbereichsgrenze hinaus fortzusetzen.
- 2.7.2 Je nach Lärmpegelbereich ergeben sich nach DIN 4109, Tabelle 7 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen unterschiedliche Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Gesamtaußenbauteilfläche.

Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Risikobehaftete Anlagen und Nutzungen z. B. Ölheizungen, Öltanks etc. sind im Bereich des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing vom 26.09.1984 unzulässig.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) der folgenden Arten zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere Art der Auswahlliste abgewichen werden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 14-16

aus folgender Liste:

Äpfel: Alkmene, Bath, Gravensteiner, Berlepsch, Biesterfelder, Blenheim, Danziger Kant, Fromms, Oldenburg, Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Lanes Prinz Albert, Winterrambur



- Birnen: Bunte Juli, Williams, Conference, Gute Luise, Alexander Lucas
Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Kirschen: Johanna, Kassins Frühe, Büttners Rote, Regina, Schneiders Späte,
Ludwigs Frühe
Walnuss: als Sämling
u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.).

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

- | | |
|--------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Betula pendula | - Weißbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | - Wild-Apfel |
| Pinus sylvestris | - Wald-Kiefer |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | - Wild-Birne |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |



Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

3.1.6 Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven, max. 2-3-schürigen Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rassenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Zur Sicherstellung der dort festgesetzten Baumpflanzungen und zu deren dauerhaftem Erhalt ist dieser Streifen mit Ausnahme evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen oder Einlaufschächten frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

3.2.2 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzellen 1 bis 3, 11 bis 17) ist mindestens ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen, welcher auf mindestens 50 % der jeweiligen Parzellenlängen 2-reihig mit Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen ist. Es sind ausschließlich Arten der Auswahllisten unter Ziff. 3.1 zu verwenden.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u. ä.) als Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich unzulässig.



- 3.2.4 Zwischen den Grundstücken sind geschnittene Laubgehölzhecken als Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.
- 3.2.5 Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen
- „Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher grundsätzlich nicht zulässig.
- 3.2.6 Im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes ist jeglicher Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auch auf privaten Flächen und im Hausgartenbereich unzulässig.

3.3 Freiflächengestaltungspläne

- 3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, seitliche Baugebietseingrünung, Regenrückhalteflächen) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne (mind. im Maßstab 1:200) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- 3.3.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.
- 3.3.3 Es sind insbesondere darzustellen: Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung.
- 3.3.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mitten des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.

3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen - werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt!

- 3.4.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von m² wird durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche der Gemeinde Aiterhofen erbracht:

Grundstück Fl.Nr. Gmkg.



Ökokonto	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
...
...
Abbuchung vorliegende Planung	- ... m²	...	- ... m²	--
Verbleibende Ökokon- toflähe	... m ²		... m ²	

- 3.4.2 Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.4.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 1 BayNatSchG).
- 3.4.4 Übersichtslageplan Ökokontofläche Fl.Nr. ... Gmkg. (Auszug TK ..., ohne Maßstab)

.....



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmale

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden im Geltungsbereich unter der fachlichen Aufsicht des Kreisarchäologen Hr. Dr. Husty umfangreiche archäologische Grabungen vorgenommen.

Einer Bebauung stehen damit aus denkmalschutzfachlicher Sicht keine Gründe mehr entgegen.

C.2 Fassadengestaltung/Vermeidung von Vogelschlag

Die Außenflächen von Gebäuden sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Großflächige Fensterfassaden sind so auszuführen, dass Vogelschlag ausgeschlossen werden kann.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel farblich gleich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von unzulässigen (Beton-) Sockeln allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen, z.B. Igel, zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten evtl. zulässige Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 6 m).



Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten entlang der gemeinsamen Grenze ein Pflanzstreifen von mind. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten aus gestalterischen Gründen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

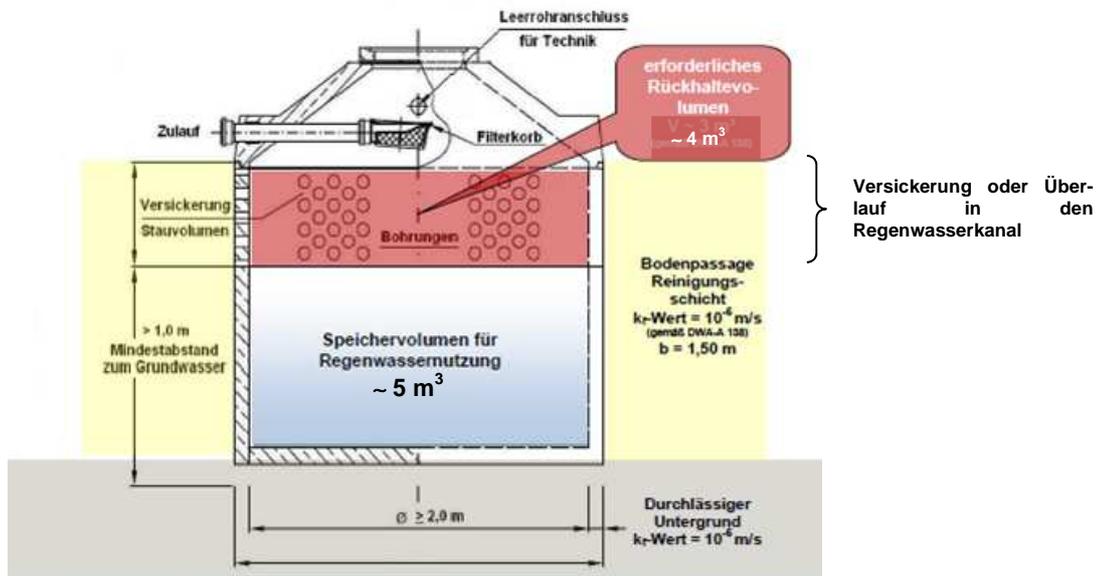
C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (kombinierte Puffer- und Speicherzisterne) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 4 m³ und einem zusätzlichen Speicherinhalt für Eigennutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) von ca. 5 m³ mit anschließender Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingebaut.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzerwerber die Kosten zu übernehmen haben.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist ggfs. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den zuständigen Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel für eine kombinierte Retentions- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Garten- und Verkehrsflächen auch außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes unterbleiben.

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Baugebietes mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.



C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden... Diese Ausnahmen betreffen z.B. das Straßenbegleitgrün sowie die Ortsrandeingrünung im Westen des Baugebietes.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch in der Nacht und am Wochenende hingenommen werden.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe).

C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zumindest zur Eigenbedarfsdeckung bzw. Speicherung und/oder der Einsatz von (solarstrombetriebenen) Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zu Heizzwecken sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.



Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

C. 16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

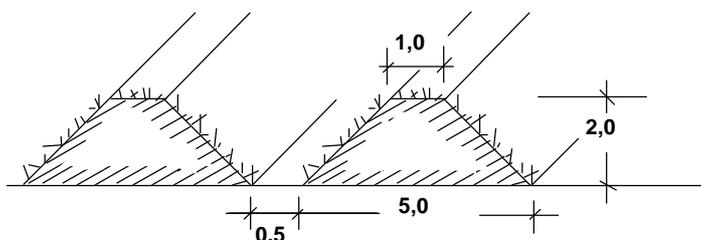
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200



Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggfs. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Geltolfing und in Aiterhofen.

Bedient werden in Geltolfing teilweise mehrfach täglich die VSL-Buslinien 19 Irlbach – Straßkirchen- Aiterhofen – Straubing. In Aiterhofen werden die Buslinien 19 Irlbach – Straßkirchen- Aiterhofen – Straubing, 21 Landau – Oberschneiding - Straubing, 22 Hailing – Hankofen – Salching - Straubing, 23 Dingolfing – Schwimmbach – Salching - Straubing, 28 Wallersdorfer Moos – Wallersdorf – Aiterhofen - Straubing, 29 Aiterhofen – Oberschneiding – Straßkirchen - Bogen und 53 Straubing – Oberschneiding – Landau.



C.21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung übersritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß den Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich auch nach dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.



Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C. 23 Belange des abwehrenden Brandschutzes

Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) auszubauen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - in Wohngebieten ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Überflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten zu installieren.



Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE 0210) ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.



D. ANLAGEN

Schallgutachten zum Baugebiet Geltolfing „Kreuzäcker II“ der IFB Eigenschenk GmbH vom 28.06.2018

Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet Geltolfing „Kreuzäcker II“ der IFB Eigenschenk GmbH vom 09.05.2019