



**GEMEINDE
AITERHOFEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (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
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 08.06.2021
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

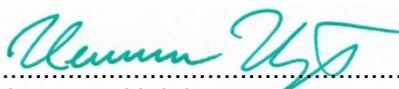


Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de


.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

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	6
2.3	Einfriedungen	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung.....	8
2.7	Immissionsschutz	8
2.8	Trinkwasserschutzgebiet.....	9
2.9	Werbeanlagen	10
2.10	Beleuchtung	10
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)	11
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	11
3.2	Private Grünflächen	13
3.3	Freiflächengestaltungspläne.....	14
3.4	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	14
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....	15

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 Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist in Parzelle 18 nur eine 1-geschossige Bebauung zulässig. Im Übrigen sind max. 2- bzw. 3-geschossige Gebäude zulässig (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).

Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

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, Flüssiggasbehäl-

ter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte 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.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Vor Baubeginn ist die Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH rechtzeitig zu informieren und einzubinden.

- 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 Licht-smog 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.

WA₁ 2-geschossige Gebäudeteile (laut Planteintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 6,50 m
Max. Firsthöhe: 9,00 m / 8,50 m bei Pultdächern
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 7,50 m

WA₁ (Parzelle 18) eingeschossig (laut Planteintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 4,50 m
Max. Firsthöhe: 7,00 m / 6,50 m bei Pultdächern
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 5,50 m

WA₂ 2-geschossige Gebäudeteile (laut Planteintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 6,50 m
Max. Firsthöhe: 9,00 m / 8,50 m bei Pultdächern
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 7,50 m

WA₃ 3-geschossige Gebäudeteile (laut Planteintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 9,00 m
Max. Firsthöhe: 10,50 m / 9,00 m bei Pultdächern
Max. Attikahöhe bei Flachdächern: 10,00 m

2.1.2 Dachform/Dachneigung: Zulässig sind:
Satteldach symmetrisch geneigt,
Walm- und Krüppelwalmdach:

20° - 38°

Pultdach einfach und versetzt: 5° - 25°

Flachdach 0° - 6° ausschließlich mit dauerhafter extensiver Dachbegrünung

2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige 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

Flachdach mit dauerhafter extensiver Dachbegrünung

2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei glei-

- cher 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, Schotterrassen, 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°
Pultdach 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.
- 2.5.3 Den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße B8 und der Kreisstraße SR11 mit ihren Bestandteilen darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.

2.5.4 Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 sind zu berücksichtigen.

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 Überschuswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.
- 2.6.3 Nicht versickerbares Überschuswasser 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 immissionstechnischem Bericht der IFB Eigenschenk GmbH vom 04.02.2021 (Auftrag Nr. 3210009, Projekt Nr. 2018-1017 (s. Anlage 5 zu diesem B-Plan) ist nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.Nr. 81 Gmkg. Geltolfing) auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 675/10 der Gmkg. Aiterhofen, eine fugendichte Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 40 kg/m², einer Höhe von mind. 3 m über FOK Gelände und über eine Länge von mind. 362 m zu errichten. Nach Westen ist die Lärmschutzwand um mind. 37,5 m fortzusetzen. Zur Vermeidung von Reflexionen ist eine in Richtung der Bundesstraße absorbierende Wand herzustellen.
- 2.7.2 Die genaue Lage der Lärmschutzwand und die Detailplanung sind mit der Servicestelle Deggendorf einvernehmlich abzustimmen. Die Baulast an der geplanten Lärmschutzwand verbleibt bei der Gemeinde Aiterhofen. Sofern die Lärmschutzwand auf dem Grundstück der „Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)“ vorgesehen ist, ist die hierfür benötigte Grundstücksfläche von der Gemeinde Aiterhofen zu übernehmen.
- 2.7.3 Parzellen 17 und 18 sowie nördliche Teilbereiche der Parzellen 16 und 19: In den Bereichen, in denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, ist auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen bzw. es sind an den jeweiligen lärmexponierten Fassaden Öffnungen von schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) vermieden werden.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, so sind geeignete Schallschutzfenster in Kombination mit erhöhter Dämmung der Außenbauteile einzubauen.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit

schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, um einen gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Alternativ kann eine Belüftung über eine ruhigere Fassadenseite sichergestellt werden.

- 2.7.4 Im gesamten Plangebiet sind für die Außenbauteile von schützenswerten Räumen die, in der schalltechnischen Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH mit der Berichts-Nr. 3210009 vom 04.02.2021 in Kapitel 10, Tabelle 4 aufgeführten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist gegebenenfalls nachzuweisen.
- 2.7.5 Auf Parzelle 18 sind sämtliche Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) an der straßenabgewandten Fassadenseite anzuordnen.
- 2.7.6 Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3210009 vom 04.02.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen gelten für die nicht behördlich festgesetzte Zone W III B2 (im Geltungsbereich Flurnummer 83) des am 29.12.1999 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Straubing:

- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, vorzunehmen oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird.
- Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen sind nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und, sofern die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird. Nach dem Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005, Punkt 4.1 ist der Einbau von Recycling-Baustoffen in Wasserschutzgebieten grundsätzlich verboten. Die Zulassung von Recycling Baustoffen nach Einbauklasse Z 0 ist nur denkbar als Straßenunterbau mit wasserundurchlässiger Deckschicht.
- Durchführung von Bohrungen (z.B. Brunnen für Gartenbewässerung) ist verboten, ausgenommen für Bodenuntersuchungen bis zu 2 Meter Tiefe.
- Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn kein Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und wenn die Gründungssohle mindestens 2 Meter über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Geothermie (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Grundwasserwärmepumpen) ist verboten.
- Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.
- Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten, ist verboten (z.B. Ölheizung).
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG ist verboten, ausgenommen in Kleinmengen (< 20l) und in zugelassenen Behältern für die Verwendung im privaten Hausgebrauch.

- Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nicht wesentlich gemindert wird und bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers.
- Verwendung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwänden ist verboten.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die Bundesstraße B 8 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

2.10 Beleuchtung

Die eventuelle Beleuchtung des Baugebiets darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 8 nicht beeinträchtigen.

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 „Unterbayrisches 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

Neuansaatn 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 Rasenfugen, 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 **75 %** 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 Baugebiets-eingrünung, 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 Zeitraum Baustellenfreimachung / Vergrämung Bodenbrüter

- 3.4.1 Um die Zerstörung von Brutstätten und die Tötung von Tieren zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (also nicht von 01.03. bis 31.07.) auszuführen oder es sind Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen.
- 3.4.2 Diese Vergrämuungsmaßnahmen sind von Brutbeginn (01.03.) bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 20 m eingeschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder ähnlichem versehen.

3.5 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

- 3.5.1 Die externe baurechtliche Ausgleichsfläche (s. Anlage 2) ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 1 BayNatSchG).

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.

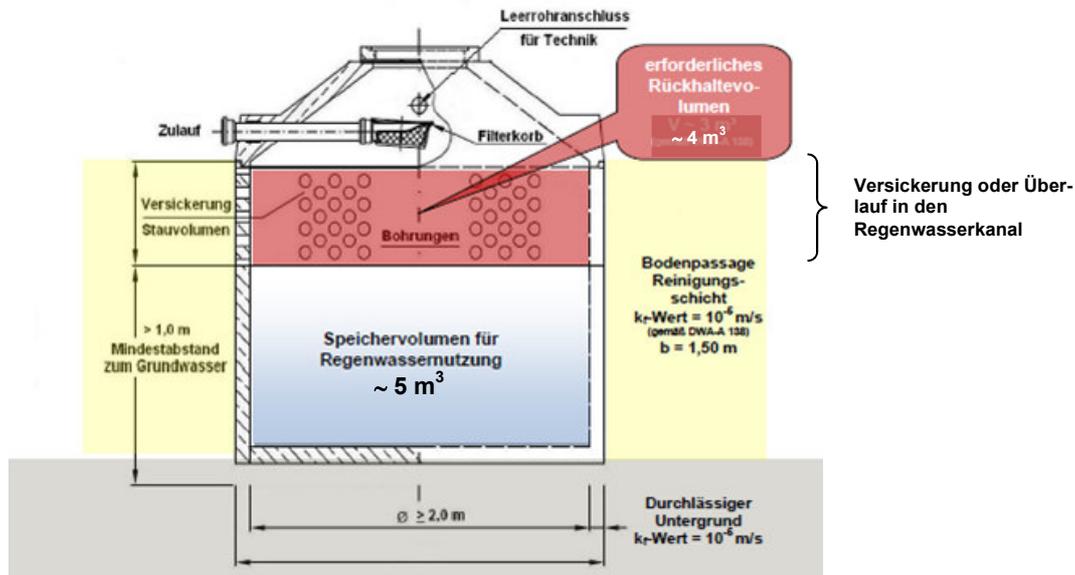
C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteinrichtung (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 Speichertzisterne

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 Trinkwasserschutzbereiches 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 Bebauungs- 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 Brennerheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpellets-systeme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zumindest zur Eigenbedarfsdeckung bzw. Speicherung und/oder der Einsatz von (solarstrom-betriebenen) 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

Im Wasserschutzgebiet ist der Einbau von Recycling-Baustoffen grundsätzlich verboten (Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005, Punkt 4.1). Die Zulassung von Recycling Baustoffen nach Einbauklasse Z0 ist nur denkbar als Straßenunterbau mit wasserundurchlässiger Deckschicht.

Außerhalb des Wasserschutzgebietes gilt Folgendes:

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 materiell-rechtlichen 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.

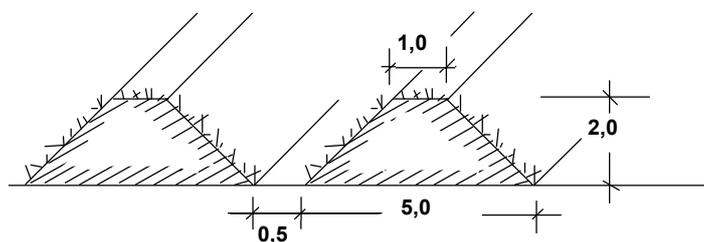
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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 Inkarnatklie oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist

die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische 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.

Die Bereitstellung der Abfallgefäße von den Parzellen 24 bis 27 und 34 bis 37 hat direkt an der Erschließungsstraße zu erfolgen (fehlende bzw. ungeeignete Wendemöglichkeit für die Sammelfahrzeuge).

„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

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

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 überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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: Metaldächer 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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich auch nach dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A117) nachzuweisen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

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. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

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 2008 S. 806 (Stand Febr. 2007) 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.

Am 22.12.2020 wurde durch das technische Personal des Wasserzweckverbandes Straubing-Land eine Druck- und Durchflussmessung an zwei vorhandenen Hydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgestellt:

Oberflurhydrant I (Kreuzäckerstr. Fl.Nr. 72/19 Gmkg. Geltolfing, Nähe Hauptstr. 1)	966 l/min
Unterflurhydrant I (Innerhienthaler Weg, Fl.Nr. 93 Gmkg Geltolfing, Auf Höhe Innerhienthaler Weg 5)	700 l/min
Bei zeitgleicher Öffnung: Oberflurhydrant 1 und Unterflurhydrant 2	633 l/min bzw. 450 l/min

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.

C.24 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau

Für die Lärmschutzwand wird die Anbauverbotszone gemäß §9 Abs. 7 und 8 FStrG von 20 m auf den Abstand der Oberkante der Straßenböschung zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße reduziert und ist zu beachten.

Für die Bundesstraße B 8 wurde 2015 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 8.940 Kfz/24h mit etwa 16% Schwerverkehr ermittelt. Diese Verkehrszahlen sind Lärmberechnungen zugrunde zu legen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weist das Staatliche Bauamt Passau darauf hin, dass es als Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Aiterhofen oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Geltungsbereich gestellt werden, ablehnt.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

C.25 Empfehlung zur Elektromobilität

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird vom Landratsamt Straubing-Bogen angeregt, bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.

C.26 baurechtliche Ausgleichsfläche

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Aufgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 16.048 m² erfolgt auf folgender Ausgleichsfläche (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan: Ausgleichsflächenplan):

Fl.Nr. 400/1/TF Gmkg. Salching, Gemeindegebiet Salching.

Die Sicherung der im Eigentum der Gemeinde Aiterhofen befindlichen Ausgleichsfläche erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen den Gemeinden Aiterhofen und Salching.

C.27 Kinderspielplatzsatzung

Es gilt die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Aiterhofen vom 14.07.2021:

<https://www.aiterhofen.de/wp-content/uploads/2021/07/Satzung-der-Gemeinde-Aiterhofen-ueber-Lage-Groesse-Beschaffenheit-Ausstattung-Unterhaltung-und-Abloese-von-Kinderspielplaetzen.pdf>