



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„WA STRAUBINGER STRASSE“**

Gemeinde Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 06.08.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.04.2025
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

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in roter Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

Seite

B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB	4
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	4
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	4
1.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	4
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5.	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	5
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	6
2.1.	Gestaltung der Hauptgebäude	6
2.2.	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen	7
2.3.	Einfriedungen	7
2.4.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	8
2.5.	Verkehrsflächen	9
2.6.	Niederschlagswasserbehandlung	9
2.7.	Straßenbeleuchtung	9
2.8.	Immissionsschutz	9
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	13
3.1.	Private Grünflächen	13
3.2.	Private Ausgleichsmaßnahmen	15
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	18

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES WA "STRAUBINGER STRASSE":

1. Planzeichnung Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Straubinger Straße“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 06.08.2024
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. [22.04.2025](#)
3. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. [22.04.2025](#)
4. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer i. d. F. v. [22.04.2025](#)

ANLAGEN:

1. Bestandserfassung Feldvögel 2024, Umwelt-Planungsbüro, 84189 Wurmsham
2. [Schalltechnischer Bericht Nr. S2502008 der Geoplan GmbH, 94486 Osterhofen vom 26.02.2025](#)

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 Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

- 1.2.1. Geschossflächenzahl (GFZ) WA_1 : 0,6
- 1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) WA_2 : 0,8
- 1.2.3. Grundflächenzahl (GRZ) WA_1 und WA_2 : max. 0,4
- 1.2.4. Im WA_1 sind max. 2-geschossige Gebäude zulässig
- 1.2.5. Im WA_2 sind max. 3-geschossige Gebäude Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen springen an allen mindestens vier Seiten um mind. 1,50 m gegenüber den darunterliegenden zurückspringen. ~~hinter der unteren Fassade zurück.~~

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

- 1.3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2. Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3. Je Wohngebäude (Einzelhaus) im WA_1 sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.4. Je Doppelhaushälfte im WA_1 ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- 1.3.5. Im WA_2 sind je Einzel- oder Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten erlaubt.
- 1.3.6. Sämtliche Angaben zu den maximalen Wohneinheiten gelten auch bei einer evtl. späteren Teilung der Parzellen.

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

- 1.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2. Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.
- 1.4.3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einer

maximalen Fläche von insgesamt 50 m² je Grundstück zugelassen werden. Ein Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, siehe Planeintragung, ist einzuhalten.

- 1.4.4. Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.
- 1.4.5. Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- 1.5.2 Die Anschlussleitungen für Strom-, Fernmelde- oder sonstige technische Leitungen erfolgen durch Verlegung in den geplanten Straßenverkehrsflächen nach Norden über die Straubinger Straße und nach Süden über den Rennweg.

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

2.5 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: WA₁
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
WA₂
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe: 9,00 m
WA₁
Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m bei Sattel- und Walmdächern, 8,50 m bei Pultdächern
WA₂
Max. zulässige Firsthöhe: 10,50 m bei Sattel- und Walmdächern, 9,00 m bei Pultdächern.
- 2.1.2 Bezugshöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. oberen Abschluss der Wand.
Als Firsthöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zur oberen Kante einer Dachkonstruktion bzw. zur Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.
- 2.1.3 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer.
Begrünte Flachdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 2.1.4 Dachneigung: Sattel- und Walmdach: 18 - 35°
Pultdach: 5 - 20°
Flachdach begrünt: 0 - 5°, nur bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden
- 2.1.5 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen; verglaste Teilbereich sowie Metalldächer (aus mattem Blech). Flachdächer (nur bei untergeordneten Bauteilen) sind dauerhaft zu begrünen.
- 2.1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.7 Keller: Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für

Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

2.2 Gestaltung der Garagen, Carports und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.1 Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die **traufseitige** Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

2.2.2 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig. **Zulässige Neigungen entsprechend Ziff. 2.1.4.**

2.2.3 Garagen/Carports: unterer Bezugspunkt **entsprechend Ziff. 2.2.1 bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt.** Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausgehend von den vorgenannten unteren Bezugspunkten darf die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Mittel maximal 3,0 m betragen. Dies entspricht dem oberen Bezugspunkt.

2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.2.5 Bei den Garagenzufahrten sind zur privaten Verkehrsfläche hin entsprechende Einrichtungen (z. B. Wasserrinnen, Mulden, Fugenpflaster, etc.) mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die privaten Erschließungsflächen fließen kann.

2.2.6 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

2.2.7 Garagen und Carports dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO ist für Grenzbebauung als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe die Ziffer 2.2.1 heranzuziehen.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwach-

senden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der Straße.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Hecken (freiwachsende Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch, sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken, max. 2 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Abstand zwischen dem OK Gelände und der UK Zaun mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäufern.
- 2.3.4 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. 0,75 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.
- 2.4.3 Stützmauern bei Garagenzufahrten:
Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Stützmauer und Zäune darf 1,60 m nicht überschreiten.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 2.4.4 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern, Ort betonmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig - auch unmittelbar entlang der Grenzen.

Stützmauern entlang der privaten Erschließungsstraßen sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen.
- 2.5.2 Die Entwurfsgrundsätze der RASSt 06 sind zu berücksichtigen.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen (private Anliegerstraßen und einzelne Parzellen) ist über die im Zuge der Baumaßnahme je Parzelle einzubauende, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne (Volumen mind. 5 m³) zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser ist weiterhin über unterirdische Rigolen (im privaten Straßenbereich) einer Rückhaltung und Versickerung zuzuführen. Das dann nicht versickerbare Überschusswasser darf gedrosselt ($Q_{dr} = 0,5l/s$) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
- 2.6.2 Die Errichtung der Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit dem Puffervolumen ist schriftlich gegenüber der Gemeinde Aiterhofen anzuzeigen. Der Anzeige ist ein Abnahmegutachten eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW), anerkannt vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft, beizufügen. Aus dem Abnahmegutachten muss sich ergeben, dass die Zisternen samt Drosseleinrichtung gem. den obigen Vorgaben hergestellt wurde. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.

2.7 Straßenbeleuchtung

- 2.7.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.

2.8 Immissionsschutz

2.8.1 Schlaf- und Kinderzimmer (Parzellen 5 - 8)

Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der westlichen Fassadenseite zu orientieren, sowie mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Anmerkung: die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrs-

lärmmmissionen an den für Schlaf dienenden Aufenthaltsräumen, nachts ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Alternativ können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (≤ 45 dB(A) Beurteilungspegel) vorgebaut werden (z. B. bauliche Abschirmmaßnahmen, Laubengang, Glaselemente, Hafencity-Fenster).

2.8.2 Andere schutzbedürftige Räume (Parzellen 7 und 8)

Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 (außer Schlaf- und Kinderzimmer) sind grundsätzlich auf der westlichen oder südlichen Fassadenseite zu orientieren, sowie mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrslärmmmissionen an den Aufenthaltsräumen, tags ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Alternativ können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (≤ 45 dB(A) Beurteilungspegel) vorgebaut werden (z. B. bauliche Abschirmmaßnahmen, Laubengang, Glaselemente, Hafencity-Fenster).

2.8.3 Andere schutzbedürftige Räume (Parzellen 5 und 6)

Zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 (außer Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist. Es wird empfohlen, diese Fenster und/oder Türen auf der westlichen oder südlichen Fassadenseite zu orientieren.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrslärmmmissionen an den Aufenthaltsräumen, tags ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

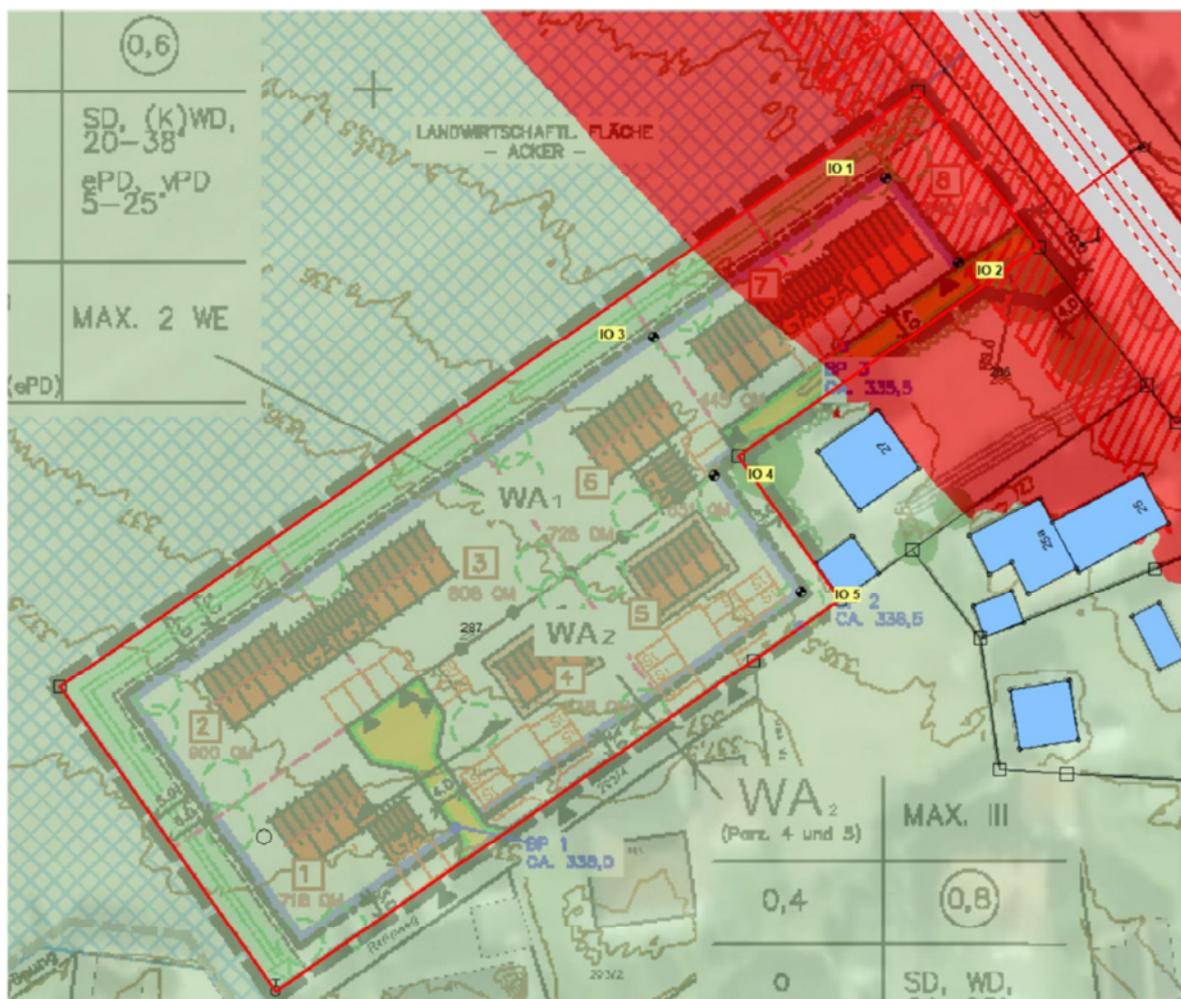
2.8.4 Frei- und Außenwohnbereiche Erdgeschoss

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) die im Anschluss an die östlichen, südlichen oder nördlichen Fassaden im Bereich der rot gekennzeichneten Flächen entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6-22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGW(WA), Tag = 59 dB (A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird.



2.8.5 Frei- und Außenwohnbereiche Obergeschoss

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) die im Anschluss an die östlichen, südlichen oder nördlichen Fassaden im Bereich der rot gekennzeichneten Flächen entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6-22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGW(WA), Tag = 59 dB (A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird.



2.8.6 Nachweis nach DIN 4109 (Parzellen 5 – 8)

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Aiterhofen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

2.8.7 Das Schallgutachten der Geoplan GmbH mit der Nr. S2502008 vom 26.02.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 2).

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet [6.1 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland Alpenvorland](#)) zu verwenden). Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere Art der Auswahlliste abgewichen werden.

Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohnhauses fertig zu stellen.

Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein klein- oder mittelkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2

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

Zwischen den Grundstücken sind geschnittene Laubgehölzhecken als Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.

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 -teiflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	-	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	-	Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	-	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	-	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaubige Mehlb.

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14 aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
 Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
 Zwetschgen: Hauszwetschge
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
 Walnuss: als Sämling
 u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.3 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzenabstand: 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 |
| Alnus glutinosa | - Schwarz-Erle |
| Betula pendula | - Weiß-Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | - Wild-Apfel |
| 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 sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Euonymus europaeus* | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | - Liguster |
| Lonicera xylosteum* | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula* | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix in Sorten | - Diverse Weidenarten |
| Sambucus nigra | - Gemeiner Holunder |
| Viburnum lantana* | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus* | - Wasser-Schneeball |

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.4 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.2 Private Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 4.584 Wertpunkten (WP) wird durch folgende private Ausgleichsfläche erbracht:

Grundstück Fl.Nr.709/TF Gmkg. Obersunzing. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

- Ausgangszustand: artenarme Säume und Staudenfluren K11/4 WP
- Entwicklungsziel: mesophile Hecke B112-WH00BK/10 WP
- Aufwertung: 6 WP / m²
- tatsächliche Flächengröße: 765 m²
- baurechtliche Kompensationsleistung: 4.590 Wertpunkte.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist dem Lageplan 3.2.4 zu entnehmen.

3.2.2 Auf der baurechtlichen Ausgleichsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorbereitung der derzeitigen Brachefläche für Pflanzarbeiten durch Mahd und Entfernung des Mähgutes, durch Pflügen/Grubbern/Fräsen
- evtl. vorhandenes Abrissmaterial ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen
- Anlage einer mesophilen Hecke mit unregelmäßigen Rändern, Anteil der Heister 5%, Anteil der Sträucher 95%
- Pflanzabstand: ca. 1 m zwischen den Reihen, ca. 1,5 m in der Reihe, Pflanzreihen diagonal versetzt
- Schutz der Gehölzpflanzfläche durch Anlage eines Wildschutzzaunes (Höhe 1,50 bis 1,60 m) auf die Dauer von 5 bis 7 Jahren
- Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 Alpenvorland)
- Verwendung von Bäumen und Sträuchern aus Gehölzartenliste Festsetzung 3.1.3
- entlang der Nutzungsgrenze zum östlichen Acker gehölzfreien Saumbereich in einer Breite von ca. 2 m alle 2 bis 3 Jahre mähen (vorzugsweise im September)
- Verzicht auf Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten sind diese zu bekämpfen.
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

3.2.3 Die Sicherung der privaten baurechtlichen Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Reallast. Mit Rechtskraft, spätestens mit Baubeginn meldet die Gemeinde Leiblking die baurechtliche Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster Bayern.

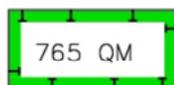
3.2.4 Lageplan baurechtliche Kompensation (M 1:1.000):

AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 709 TF, GMKG. OBERSUNZING



LEGENDE

PLANUNG



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
= 765 QM
AUF EINER TEILFLÄCHE DER FL.NR. 709, GMKG. OBERSUNZING



GEHÖLZPFLANZFLÄCHE: MESOPHILE HECKE B112-WH00BK

BESTAND UND PLANUNGSHINWEISE



VORH. GEHÖLZE / GEHÖLZAUFWUCHS



GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

709

FLURNUMMER

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bau-trägers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Die Außenflächen 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.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich oder ähnlich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten. Es sollen keine grellen Farben verwendet werden.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

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 sind Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung möglich.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Wohnhäuser (nur untergeordnete Bauteile!) sowie Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen. Darüber hinaus sollten auch flach geneigte Pultdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

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

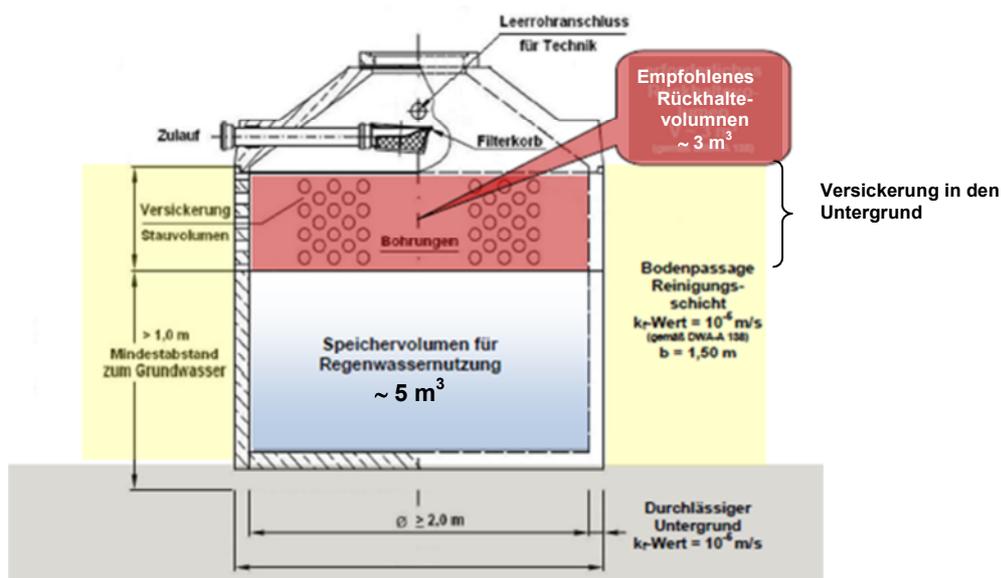
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisterne) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

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 i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Auf jedem Grundstück ist mit der Baumaßnahme eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Zisterne) mit einem Puffervolumen von mind. 5 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. $Q_{dr}=0,5$ l/s beschränkt, einzubauen, um die bestehenden gemeindlichen Entwässerungsanlagen nicht überzubelasten und um Abflussspitzen zu minimieren. Die Notwendigkeit ist dabei z. B. in Form einer Sickerrigole auf dem eigenen Grundstück bzw. den privaten Verkehrsflächen zu erstellen. Die Dimensionierung dieser ist den geltenden Normen und Regelwerken zu entnehmen.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus sowie des Abnahmegutachtens wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

Vom Wasserzweckverband Straubing-Land wird hingewiesen:

Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen)

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser zu decken (Benutzerzwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,- Euro netto).

Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

Ggf. ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ein wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, muss rechnerisch nachgewiesen werden. Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN ist für die Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Flächen ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mind. 30-jährigem Regenerereignis zu führen.

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, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Pflanzenauswahl

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

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenauswahllisten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes 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.9 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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 genutztem 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...

C.10 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 sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

C.11 Elektrische Erschließung

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

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.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten. **Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter**

Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten.

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird angeregt bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden, Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäuser. Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages **Straubing**-Bogen.

C.12 Ökologisches Bauen

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

- die bekanntermaßen oder potentiell 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.13 Alternative Energieversorgung, Wintergärten

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen 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 zur Wärmeerzeugung 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.14 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-Stras-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 erfüllt.

C. 15 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 gem. BBodSchV einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das 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.

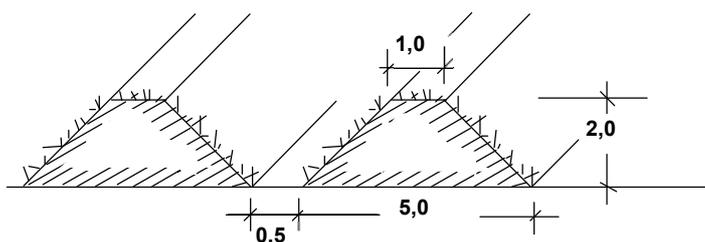
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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 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 Inkarnatkliee 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.16 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.

Ggf. vorh. Satzungen der Stadt sind zu beachten.

C.17 Hinweise zur Abfallentsorgung

„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).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an der nächsten Erschließungsstraße bereitzustellen.

C. 18 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. 19 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern 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 oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

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 Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

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 möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

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.

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.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

C. 20 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, und öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eineunterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 125 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

C. 21 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA(K) 23-12 mit mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

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 – 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 Löschwasserbehälter (Zisterne) 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 Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäude-Trümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr 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 Brandwän-

den und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

C. 22 Freiflächengestaltungspläne

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

C. 23 Mögliche Kriegseinwirkungen

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

C.24 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Aiterhofen vom 20.07.2017:

<https://www.aiterhofen.de/wp-content/uploads/2020/10/20170710StellplatzsatzungAiterhofenNEU.pdf>

C.25 Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf

Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2142 ist gem. Art. 23 BayStrWG zu beachten. Auch das Lichtraumprofil des zur St 2142 straßenparallelen Geh- und Radweges nach RAL 2012 darf nicht eingeschränkt werden.

Die in den Planunterlagen dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und bis 2,50 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden, die die Sichtfelder einschränken.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

Werbeanlagen, die auf die St 2142 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Für die St 2142 wurde 2021 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'21) von 7.395 Kfz/24h mit etwa 2 % Schwerverkehr ermittelt. Diese Verkehrszahlen sind Lärmberechnungen zugrunde zu legen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaß-

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Staatliche Bauamt Passau als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Aiterhofen oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, abgelehnt werden.

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.