



**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA „KREUZÄCKER III“, GELTOLFING**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.09.2023  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.10.2024  
Billigungsbeschluss vom 22.04.2025  
Satzungsbeschluss vom 08.07.2025

#### **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**

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>                   | <b>3</b>  |
| 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) .....        | 4         |
| 1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....                   | 4         |
| <b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) .....</b> | <b>5</b>  |
| 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 Straßenbeleuchtung .....                                                          | 8         |
| 2.6 Verkehrsflächen .....                                                             | 8         |
| 2.7 Niederschlagswasserbehandlung .....                                               | 8         |
| 2.8 Immissionsschutz .....                                                            | 8         |
| 2.9 Trinkwasserschutzgebiet .....                                                     | 10        |
| 2.10 Kinderspielplätze .....                                                          | 11        |
| 2.11 Werbeanlagen .....                                                               | 11        |
| 2.12 Beleuchtung .....                                                                | 11        |
| <b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>                                         | <b>12</b> |
| 3.1 Öffentliche Grünflächen .....                                                     | 12        |
| 3.2 Private Grünflächen .....                                                         | 14        |
| 3.3 Baurechtliche 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 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

- 1.2.1 In WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub> sind zwingend II (zwei) Vollgeschosse zu errichten
- 1.2.2 In WA<sub>2</sub> sind maximal II (zwei) Vollgeschosse zu errichten
- 1.2.3 In WA<sub>4</sub> sind maximal III (drei) Vollgeschosse zulässig
- 1.2.4 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 Abs. 4 Bau NVO).
- 1.2.5 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 Für die Parzellen 1 bis 15 wird eine Kettenhaus-Bauweise, für die übrigen Parzellen wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.
- 1.3.2 In WA<sub>1</sub> sind Einzelhäuser mit max. einer Wohneinheit und Doppelhäuser zulässig.  
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 Baukörper gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.
- 1.3.3 In WA<sub>2</sub> sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser zulässig.  
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 Baukörper gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.
- 1.3.4 In WA<sub>3</sub> (Parzelle 24) ist ausschließlich ein Einzelhaus zulässig. Zulässig ist ein Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten. Dies gilt auch bei einer späteren Teilung der Parzelle.
- 1.3.5 In WA<sub>4</sub> (Parzelle 25a-e) ist eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Teilgebäude zulässig. Dies gilt auch bei einer 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 Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.
- 1.4.3 Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.
- 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 24,00 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 bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.  
  
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.  
  
Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

## **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 bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

WA1: 2-geschossige Gebäudeteile (laut Planteintrag)

Max. zulässige traufseitige Wandhöhen: 6,50 m

Max. Firsthöhe: 9,00 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: 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

WA4: 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:  
Für WA1: nur symmetrisch geneigte  
Satteldächer: 20° - 38°

Alle Gebäude auf den Parzellen 1 bis 15 (WA1) müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen. Maßgeblich ist die Neigung des ersten eingereichten und genehmigten Bauantrages.

Für WA2, WA3 und WA4: Satteldächer symmetrisch geneigt, Walm- und Krüppelwalmdächer:  
20° - 38°

Pultdächer, einfach und versetzt: 5° - 25°

Flachdächer 0° - 6° ausschließlich mit dauerhafter extensiver Dachbegrünung

**2.1.3 Dachdeckung:** Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen; verglaste Teilbereiche sowie Blecheindeckung (aus mattem Blech).  
Flachdach mit dauerhafter extensiver Dachbegrünung

- 2.1.4 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 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Dachgauben: Zulässig bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel ab einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.6 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 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 25,00 m.
- Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.
- 2.2.2 Die gültige Stellplatzsatzung (StS, 20.07.2017) der Gemeinde Aiterhofen ist zu beachten (siehe auch C.28 der Hinweise).
- 2.2.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.4 Keller- oder Tiefgaragen sind zulässig.
- 2.2.5 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.
- 2.2.6 Garagen und Nebengebäude im WA 2 bis 4 müssen dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung nicht angepasst werden. Im WA 1 ist die Dachform und -Neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Diese muss für alle einheitlich sein.
- Zulässig sind:
- Satteldach symmetrisch geneigt,
  - Walmdach, auch Krüppelwalmdach: 20° - 38°
  - Pultdach einfach und versetzt: 5° - 25°
  - Flachdach 0° - 6° nur in Verbindung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Dachbegrünung.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der/des Straße / Mehrzweckstreifen.
- 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 Messpunkt analog 2.1.1. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, Hecke gemessen ab modellierten Grundstück.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch den Investor mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
- 2.3.4 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.
- 2.3.5 Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig. Einlagen 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) im WA<sub>2, 3 und 4</sub> bis max. 0,5 m, im WA<sub>1</sub> bis max. 30 cm über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.
- 2.4.2 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. Als Gesamthöhe von Stützmauer und Zaun gilt eine maximale Höhe von 1,20 m.  
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.
- 2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,5 m (hier gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenzen - zulässig. Im Bereich des Geh- und Radweges im Norden bei WA<sub>1</sub> sind Stützmauern zulässig, jedoch ist diese mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. 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 Straßenbeleuchtung**

- 2.5.1 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.

## **2.6 Verkehrsflächen**

- 2.6.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung: s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.6.2 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.

## **2.7 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.7.1 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.
- 2.7.2 Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über die im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten je Parzelle bereits eingebaute, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. C.6 der Hinweise.
- 2.7.3 Bei neu gebildeten Grundstücken, beispielsweise durch Grundstücksteilungen, ist eine baugleiche Regenwasserzisterne auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.
- 2.7.4 Nicht versickerbares Überschusswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird über gesonderte Regenwasserkanäle den vorhandenem und zu vergrößerndem Rückhaltebecken zugeleitet.
- 2.7.5 Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

## **2.8 Immissionsschutz**

- 2.8.1 Nutzungsgebiet WA<sub>1</sub> (Parzellen 1 bis 15)

Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, wie z. B. Esszimmern, Wohnküchen, Wohnzimmern, Büros und vor allem Schlafräumen an der Nordfassade im Obergeschoss ist unzulässig. Schlafräume sind an der lärmabgewandten Südfassade anzuordnen bzw. über diese zu belüften. Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen sind an der straßenabgewandten Fassadenseite anzuordnen.

Folgende Mindest-Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten:



| Parzelle            | Geschoss | Wohnraum | Schlafraum |
|---------------------|----------|----------|------------|
| 1 – 12 Nordfassade  | EG       | 32 dB    |            |
| 13 – 15 Nordfassade | EG       | 32 dB    |            |
| 15 Ostfassade       | EG       | 32 dB    | 35 dB      |
|                     | OG       | 37 dB    | 41 dB      |

Für die Parzellen 1-15 ist eine Kettenbauweise zwingend erforderlich.

### 2.8.2 Nutzungsgebiet WA<sub>2</sub> (Parzelle 16 - 23)

Folgende Mindest-Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten:

| Parzelle            | Geschoss | Wohnraum | Schlafraum |
|---------------------|----------|----------|------------|
| 16 - 23 Nordfassade | EG       | 30 dB    | 31 dB      |
|                     | OG       | 30 dB    | 33 dB      |

### 2.8.3 Nutzungsgebiet WA<sub>3</sub> (Parzelle 24)

Im Obergeschoss ist die Anordnung von Schlafräumen an der Nord- und Ostfassade zu vermeiden. Generell wird die Anordnung von Schlafräumen an den lärmabgewandten Fassaden (Süd- bzw. Westfassade) empfohlen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht gänzlich möglich sein, so ist neben einer ausreichenden Dämmung der Außenbauteile zusätzlich der Verbau einer schallgedämmten Wohnraumlüftung erforderlich, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Fassadenseiten (Süd- und Westfassade) angeordnet werden.

Folgende Mindest-Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten:

| Parzelle       | Geschoss | Wohnraum | Schlafraum |
|----------------|----------|----------|------------|
| 24 Nordfassade | EG       | 30 dB    | 33 dB      |
| 24 Nordfassade | OG       | 32 dB    | 35 dB      |
| 24 Ostfassade  | EG       | 31 dB    | 33 dB      |
| 24 Ostfassade  | OG       | 33 dB    | 36 dB      |

### 2.8.4 Nutzungsgebiet WA<sub>4</sub> (Parzelle 25 a-e)

Es wird die Anordnung von Schlafräumen an der Westfassade empfohlen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, so ist neben einer ausreichenden Dämmung der Außenbauteile bei Schlafräumen zusätzlich der Verbau einer schallgedämmten Wohnraumlüftung erforderlich, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Folgende Mindest-Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten:

| Parzelle          | Geschoss | Wohnraum | Schlafraum |
|-------------------|----------|----------|------------|
| 25 a Nordfassade  | EG       | 30 dB    | 32 dB      |
| 25 a Nordfassade  | OG       | 30 dB    | 33 dB      |
| 25 a Nordfassade  | DG       | 32 dB    | 35 dB      |
| 25 a-e Ostfassade | EG       | 30 dB    | 33 dB      |
| 25 a-e Ostfassade | OG       | 32 dB    | 35 dB      |
| 25 a-e Ostfassade | DG       | 33 dB    | 35 dB      |

2.8.5 Im gesamten Geltungsbereich „WA Kreuzacker III“ sind für die Außenbauteile von schützenswerten Räumen die, in der schalltechnischen Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH mit der Berichts Nr. 3230090 vom 06.10.2023 in Kapitel 9, Tabelle 6 bzw. in Anlage 5 aufgeführten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung auf Aufforderung durch die Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

2.8.6 Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3230090 vom 06.10.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).

## 2.9 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.

## **2.10 Kinderspielplätze**

2.10.1 Die Notwendigkeit von Kinderspielplätzen begründet sich aus Art. 7 Abs. 3 BayBO. Zur Umsetzung ist die Satzung der Gemeinde Aiterhofen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung mit 1. Änderung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

## **2.11 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.

## **2.12 Beleuchtung**

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

### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

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

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

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

|                                     |                         |                |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Acer platanoides                    | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Spitz-Ahorn  |
| Acer pseudoplatanus                 | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Berg-Ahorn   |
| Betula pendula                      | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Hänge-Birke  |
| Quercus robur                       | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata                       | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Winter-Linde |
| u.a. für Stadtklima geeignete Bäume |                         |                |

##### 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 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen. 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.

#### 3.1.5 Wiesenflächen

Neuansaat ist mit standortgerechtem, autochthonen Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

#### 3.1.6 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.

#### 3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

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

#### 3.1.8 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 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.
- 3.2.2 Pro Parzelle ist je 300 m<sup>2</sup> 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. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 und 3.1.3.
- 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 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- 3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 12.251 Wertpunkten wird durch die 2. Teilabbuchung von der privaten Ökokontofläche „Münster-Radlfleck“, Fl. Nr. 825, Gmkg. Münster erbracht (siehe Anlage 2).
- 3.3.2 Der Abbuchungsplan zu der Ökokontofläche Münster-Radlfleck, Fl. Nr. 825, Gmkg. Münster in der Gemeinde Steinach (Anlage 2) wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodendenkmale**

#### Bodendenkmäler:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich nur an der Nord-Oste-Ecke des eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bekanntes Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings Funde auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 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 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers 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 Baudenkmälern 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/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.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

### 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.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

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

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 entlang der gemeinsamen Grenze ein Pflanzstreifen von mind. 1 m Breite angelegt werden.

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Wohnhäuser (Hauptgebäude) 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

Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (kombinierte Puffer- und Speicherzisterne) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Speicherinhalt für Eigennutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) von ca. 5 m<sup>3</sup> mit anschließender Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingebaut.

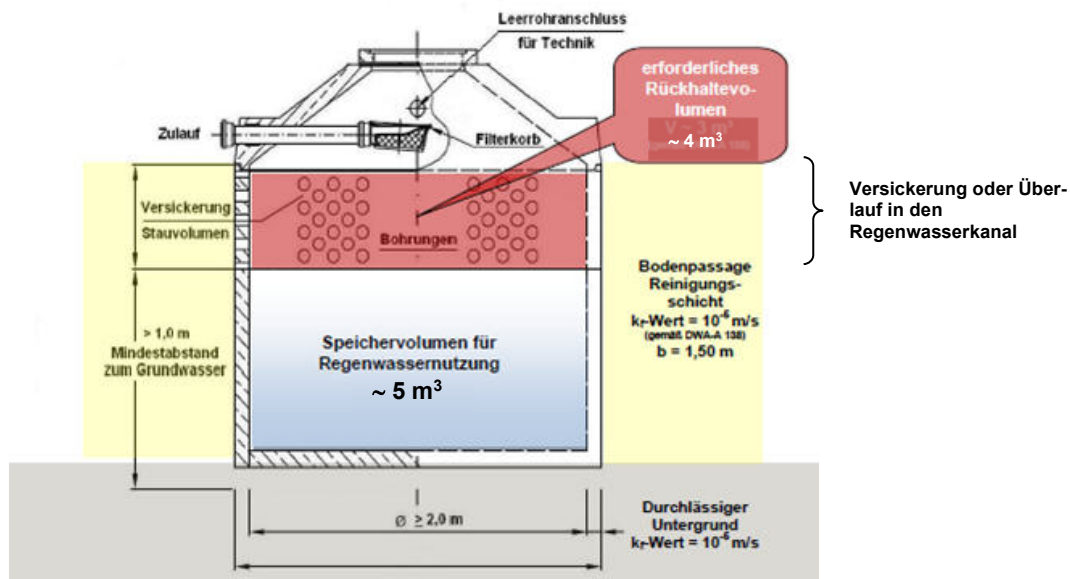
Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzerwerber die Kosten zu übernehmen haben.

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

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist ggfs. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den zuständigen Wasserzweckverband möglich.



Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



### *Beispiel für eine kombinierte Retentions- und Speicherzisterne*

Vom Wasserzweckverband Straubing-Land wird hingewiesen:

Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen)

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung 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, Toiletenspülung 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.

### 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 Gartenabfälle angelegt werden.

### C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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

- entfällt -

### 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.

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.

### 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 oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zumindest zur Eigenbedarfsdeckung bzw. Speicherung und/oder der Einsatz von (solarstrombetriebenen) Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

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

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

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 der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 erfüllt.

#### 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, gem. 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.

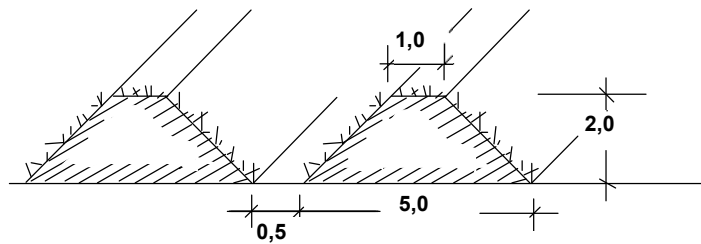
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

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

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) 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 12 bis 15 und 24 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 so lange 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 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 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 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die

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

Hinweis: Metaldächer sind gemäß den Festsetzungen durch Text 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, 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 (TRENOG) 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.

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 TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

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 ortsnahe 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.

Die Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Gestattungsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

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 abzusprechen.

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

### 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, AII/MBI 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 - 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<br>(Kreuzackerstr. Fl.Nr. 72/19 Gmkg. Geltolfing, Nähe Hauptstr. 1)                   | 966 l/min                |
| Unterflurhydrant I<br>(Innerhienthaler Weg, Fl.Nr. 93 Gmkg. Geltolfing, Auf Höhe Innerhienthaler Weg 5) | 700 l/min                |
| Bei zeitgleicher Öffnung:<br>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.

#### Hinweise des Zweckverbandes Straubing-Land (§ 4 der Verbandssatzung)

Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend hat die Gemeinde / der Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen).

Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne, usw.) ist ausschließlich die Gemeinde / der Erschließungsträger zuständig.

#### 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 B 8 wurde 2021 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'21) von 8.353 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.

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

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

#### 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 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.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-Kinderspielaetzen.pdf>*

Hinweis: Die 1. Änderungssatzung zur Kinderspielplatzsatzung wurde am 24.09.2024 Bekannt gemacht.

|                        |
|------------------------|
| C.28 Stellplatzsatzung |
|------------------------|

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

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