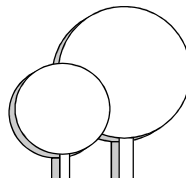




**GEMEINDE  
AITERHOFEN**



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

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

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (GGe) „HULM I“  
- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -**

Gemeinde Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2015  
Billigungsbeschluss vom 15.06.2016  
Satzungsbeschluss vom 24.08.2016

**Planungsträger:**

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

.....  
Manfred Krä  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing.  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3  
D-94327 Bogen  
Fon 09422/8054-50  
Fax 0942278054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)</b>	
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
<b>1.</b>	<b>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).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
<b>2.</b>	<b>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 .....	5
2.3	Einfriedungen .....	5
2.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	6
2.5	Verkehrsflächen .....	6
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	6
2.7	Werbeanlagen .....	6
2.8	Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau .....	6
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 4 abs. 2 BayNatSChg).....</b>	<b>8</b>
3.1	Private Grünflächen .....	8
3.2	Freiflächengestaltung.....	10
3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	10
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>12</b>



## **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 Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEe) nach § 8 BauNVO
- 1.1.2 Zulässig sind die Errichtung eines Gebäudes mit Zweckbestimmung „Bankfiliale“, untergeordnete Nebengebäude, Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden mit erforderlichen Verkehrsflächen sowie Grünanlagen.
- 1.1.3 Nicht zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 1.1.4 Nicht zulässig ist Nachtarbeit zwischen 22<sup>00</sup> und 06<sup>00</sup> Uhr.

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

- 1.2.1 Zulässig ist ein 1-geschossiges Gebäude, zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

#### **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 von Fahrbahnen und Gehwegen zu verlegen, 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 Grundstücksanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich der Grundstückszufahrt).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen in Gebäudemitte: 5,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.  
Max. zulässige Firsthöhe bei Pultdächern: 6,00 m, im Eingangsbereich punktuell max. 8,00 m.
- 2.1.2 Zulässige Dachformen und -neigungen: Satteldach, Pultdach, Flachdach, 5° bis 20°
- 2.1.3 Dachdeckung: - ohne Vorgaben -
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.
- 2.1.5 Dachgauben: Nicht zulässig

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.3 Für Grundstückszufahrt und für Fahrbereiche ist Asphalt zulässig.
- 2.2.4 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.
- 2.2.5 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt 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.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Eine Einfriedung/Einzäunung des Grundstücks ist nicht zulässig.
- 2.3.2 Die Grundstücksein- und -Ausfahrt kann mit einer Toranlage oder Schranke versehen werden.



## **2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.2 Jegliche Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung s. Planliche Festsetzungen!
- 2.5.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2142. Eine Bebauung ist mit Ausnahme von Werbeanlagen nur außerhalb dieser Zone bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Ziff. 3.1, 3.2 und 4.4 der Festsetzungen durch Planzeichen).

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Niederschlagswasser ist vollständig z.B. über belebte Bodenzonen (Wiesenmulden) oder Rigolen im Untergrund zu versickern.
- 2.6.2 Zur Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.

## **2.7 Werbeanlagen**

- 2.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Trauflinie zulässig.
- 2.7.2 Ein Werbekubus BxLxH = max. 1x1x6 m sowie drei Fahnenmasten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2.7.3 Werbung auf Dächern, Blink- und Wechsellichter sind unzulässig

## **2.8 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau**

- 2.8.1 Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße ist zu beachten, wie in den Planunterlagen dargestellt.
- 2.8.2 Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.



- 2.8.3 Werbeanlagen, die auf die St 2142 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen könnten, sind nicht zulässig.
- 2.8.4 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.
- 2.8.5 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2142 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.8.6 Für die St 2142 wurde 2010 im Bereich Aiterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV´10) von 5.887 Kfz/24h mit etwa 3 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 6.653 Kfz/24h auszugehen.
- 2.8.7 Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Aiterhofen oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern gestellt werden, ablehnt.
- 2.8.8 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.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB, ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

#### 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 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 festgesetzten 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.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

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

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

Baumpflanzungen im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.).

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

Mit unterirdischen Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

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

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

Acer campestre	- Feld-Ahorn
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 mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball



### 3.1.6 Wiesenflächen

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

### 3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

- entfällt -

### 3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

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

### 3.1.9 Pflege

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

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

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

## 3.2 Freiflächengestaltung

3.2.1 Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen vorzulegen.

3.2.2 Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanzmaßnahmen und Vegetationsflächen.

## 3.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 471 m<sup>2</sup> soll im Osten der Fl.Nr. 436, Gmkg. Aiterhofen erbracht werden.

3.3.2 Für die Ausgleichsfläche wird folgendes festgesetzt:

Bestandsbeschreibung/Aktuelle Nutzung:

- Grünland (Fläche ca. 471 m<sup>2</sup>) mit intensiver Wiesennutzung



Benachbarte Flächen:

- im Norden und Westen Acker
- im Süden Feldweg
- im Westen Intensiv-Grünland

Biotopkartierung: ---

Schutzstatus: ---

Landschaftsplan:

- Acker

Entwicklungsziele:

- Extensives Grünland
- Einzelbäume, Hecken

Gestaltungsmaßnahmen:

- Anlage einer Hecke mit unregelmäßigem Rand, wie im Plan gekennzeichnet (im Norden ca. 17 m und im Westen ca. 20 m)
  - o Gehölzauswahl: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ebersche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
  - o Anteil der Heister ca. 5 %; Anteil der Sträucher ca. 95 %
  - o Mindestpflanzqualität: Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe
  - o Fläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Pflanzung von 6 Stiel-Eichen (*Quercus robur*)
  - o Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
  - o Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molassehügelland)
  - o Schutz vor Wildverbiss durch Kunststoff-/Drahtosen
- Grenzabstände einhalten:
  - o Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m mit Bäumen und Heistern, 2 m bei Sträuchern
  - o Zum Feldweg 2 m mit sämtlichen Gehölzen



- Flächen mit Entwicklungsziel „Extensivgrünland“:
  - o Aushagerung: zweimaliger Schnitt pro Jahr, bei nährstoffreichen Beständen häufiger. Entfernung des Mähgutes.
  - o Fläche: ca. 340 m<sup>2</sup>

Pflegemaßnahmen:

- Gehölzpflanzflächen (Fläche: ca. 130 m<sup>2</sup>): fachgerechte Pflege in den ersten 2 Jahren nach erfolgter Pflanzung, eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Flächen mit Entwicklungsziel „Extensives Grünland“ (Fläche ca. 340 m<sup>2</sup>): Pflegemahd der Fläche: zweimal pro Jahr (2. Junihälfte und September), je nach Aufwuchs 1. Schnitt u.U. bereits Ende Mai; Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.
- Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bi-oziden, keine Kalkung, keine Beweidung.

Ökologische Aufwertung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) und „Kriterien- und Bewertungsliste“ (Regierung von Niederbayern Dez. 1999):

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Entwicklungsziel</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anerkennungs- faktor</b>	<b>Flächen- anerkennung</b>
Intensivgrünland	Extensives Grünland	341 m <sup>2</sup>	1,0	341 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland	Hecke	130 m <sup>2</sup>	1,0	130 m <sup>2</sup>
		471 m <sup>2</sup>		471 m <sup>2</sup>

- 3.3.3 Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche über Grunddienstbarkeiten mit entsprechendem Nachweis ist der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
- 3.3.4 Die Ausgleichsfläche ist mit Bekanntmachung durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodendenkmäler**

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich in der näheren Umgebung mehrere Bodendenkmäler. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. 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.

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

Im Planbereich ist daher vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

### **C.2 Fassadengestaltung**

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.

### **C.3 Gebäude- und Zaunsockel**

- entfällt -

### **C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen**

- entfällt -

### **C.5 Dach- und Wandbegrünung**

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen,



wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

#### C.6 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes auf dem Grundstück über Mulden, Rasenflächen und/oder Rigolen versickert (s.a. Ziff. C.21).

#### 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.

#### C.8 Kompostierung

- entfällt -

#### C.9 Pflanzenauswahl

- s. Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text -

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

#### 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 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.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

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

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

### C.12 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

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

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

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

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

### C.13 Ökologisches Bauen

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

- die bekanntermaßen oder 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. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

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.

#### C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

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



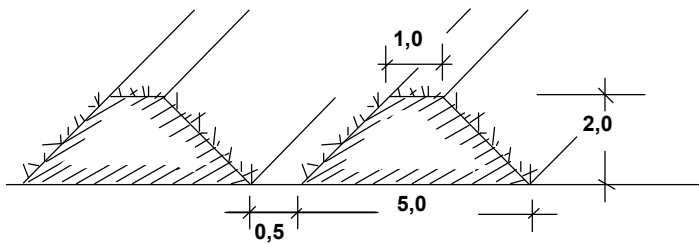


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

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.

#### C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

- entfällt -

#### C. 18 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 Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen (im vorliegenden Fall an der Amselfinger Straße) bereitzustellen.

#### C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

- entfällt -

#### C. 20 Anschluss des Gewerbegebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich z. B. beim Kriegerdenkmal und beim Kreisverkehr in der Ortsmitte. Bedient wird hier z.B. die VSL-Buslinie 19 Irlbach - Straßkirchen - Aiterhofen -Straubing.



### C. 21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell 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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 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 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.

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 bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. 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 Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der von der Amselfinger Straße erfolgenden Grundstückszufahrt unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaß-



nahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

### C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

#### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

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

### C. 24 Einsichtnahme in den Bebauungs- mit Grünordnungsplan

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde unter [www.aiterhofen.de](http://www.aiterhofen.de) abrufbar.