GEMEINDE SALCHING

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„STADTFELD I“

Gemeinde Salching über VG Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018
Auslegungsbeschluss vom 12.03.2018
Billigungsbeschlüsse vom 12.02. und vom 08.04.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 23.05.2019
Satzungsbeschluss vom ……..

Vorhabensträger:	**Aufgestellt:**
Gemeinde Salching über VG Aiterhofen vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Alfons Neumeier	Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Straubinger Straße 4	Elsa-Brändström-Str. 3
94328 Aiterhofen	94327 Bogen
Fon 09421/9969-0 Fax 09421/9969-25 bauamt@aiterhofen.de	Fon 09422/8054-50 Fax 09422/8054-51 info@eska-bogen.de
..... Alfons Neumeier Erster Bürgermeister	..... Gerald Eska Landschaftsarchitekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 154 792

17-113-02-P

Seite

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) 3

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) 4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) 4
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 4

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO) 5

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude – Allgemeines Wohngebiet 5
2.2 Gestaltung der Hauptgebäude – Mischgebiet 6
2.3 Gestaltung der Hauptgebäude – Gewerbegebiet mit Beschränkung 7
2.4 Gestaltung der Hauptgebäude – Sonstiges Sondergebiet 8
2.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude 9
2.6 Werbeanlagen 9
2.7 Einfriedungen – Allgemeines Wohngebiet 10
2.8 Einfriedungen – Mischgebiet, Gewerbegebiet mit Beschränkung sowie Sondergebiet 10
2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 10
2.10 Öffentliche Verkehrsflächen 11
2.11 Gewerbliche Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen) 12
2.12 Niederschlagswasserbehandlung 12
2.13 Immissionsschutz 12

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) 14

3.1 Öffentliche Grünflächen 14
3.2 Private Grünflächen – Allgemeines Wohngebiet 17
3.3 Gewerbliche Grünflächen 17
3.4 Freiflächengestaltungspläne 18
3.5 Ausgleichsmaßnahmen 18

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 23

D ANLAGEN 33

Schreiben des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf vom 17.05.2019

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Wohngebäude und Wohnungen.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEm.B.) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Wohnungen müssen den jeweiligen Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Großflächiger Nahversorgungsmarkt

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

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

1.2.1	Allgemeines Wohngebiet:	maximal zwei Geschosse zulässig.	
		Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,4
		Geschossflächenzahl (GFZ):	max. 0,6
1.2.2	Mischgebiet:	maximal drei Vollgeschosse zulässig.	
		Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,6
		Geschossflächenzahl (GFZ):	max. 1,2
1.2.3	Gewerbegebiet mit Beschränkung:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
		Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,8
		Geschossflächenzahl (GFZ):	max. 1,6

1.2.4 Sondergebiet: maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,8

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

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Länge der Gebäude mit seitlichem Grenzstand: max. 50 m).

1.3.2 Im Gewerbegebiet mit Beschränkung wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen auch über 50 m sind bei einer Gliederung des Baukörpers z. B. durch wechselnde Fassadenoberflächen, Vor-/Rücksprünge oder dergleichen zulässig.

1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit darf maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohneinheit umfassen.

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

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

1.4.2 Im GE m.B. gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (Abstandsflächentiefen 0,25 H, mind. 3 m).

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

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind im Bereich von Fahrbahnen oder Gehwegen zu verlegen, stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

1.5.2 Ein Mindestabstand neuer 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.

1.5.3 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.

1.5.4 Auch die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung von festgesetzten Baumstandorten zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude – Allgemeines Wohngebiet

2.1.1	Wandhöhen:	Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m Bei Pultdächern gilt: Max. Firsthöhe 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand Bei Flachdächern gilt: max. Gebäudehöhe 7,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
2.1.2	Dachform:	Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.
2.1.3	Dachneigung:	0° bis 35°
2.1.4	Dachdeckung:	Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
2.1.5	Solar- und Photovoltaikanlagen:	Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
2.1.6	Dachgauben:	Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
2.1.7	Gebäudesockel:	sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
2.1.8	Keller:	Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstauebene erforderlich (siehe C.17)

2.2 Gestaltung der Hauptgebäude – Mischgebiet

2.2.1	Wandhöhen:	Mischgebiet MI^1: Max. zulässige Wandhöhe = Gebäudehöhe: 11,50 m Mischgebiet MI^2: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 10,00 m Max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in beiden MI: 11,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
2.2.2	Dachform:	Im MI^1 sind nur Flachdächer zulässig. Im MI^2 sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.
2.2.3	Dachneigung:	MI^1: 0° bis 5° MI^2: 0°bis 25°
2.2.4	Dachdeckung:	Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
2.2.5	Solar- und Photovoltaikanlagen:	Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
2.2.6	Fassadengestaltung:	Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.3 Gestaltung der Hauptgebäude – Gewerbegebiet mit Beschränkung

2.3.1	Wandhöhen:	Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,00 m Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
2.3.2	Dachform:	Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer
2.3.3	Dachneigung:	0° bis 25°
2.3.4	Dachdeckung:	Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
2.3.5	Solar- und Photovoltaikanlagen:	Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
2.3.6	Fassadengestaltung:	Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 50,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.4 Gestaltung der Hauptgebäude – Sonstiges Sondergebiet

2.4.1	Wandhöhen:	Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,00 m Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
2.4.2	Dachform:	Zulässig sind Flachdächer.
2.4.3	Dachneigung:	0° bis 5°
2.4.4	Dachdeckung:	Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
2.4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen:	Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
2.4.6	Fassadengestaltung:	Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.5.1 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze sind jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden Im Übrigen ist die örtliche Stellplatzsatzung zu beachten.

2.5.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.

2.5.3 Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz (s.a. Ziff. C.4)

2.5.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z.B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.

2.5.5 Bei sämtlichen Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

2.5.6 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m über anstehendem Gelände.

2.5.7 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

2.5.8 - entfällt -

2.5.9 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 Abs. 1, Ziff. 1b) BayBO - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m^2- sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nur für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet, nicht für das Sondergebiet (s.a. Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Planzeichen).

Bezüglich Dachneigung und -form werden keine Festsetzungen getroffen.

2.5.10 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.6 Werbeanlagen

2.6.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken des Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

2.6.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur bis zur max. zulässigen Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

2.6.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon oder eine Werbestele mit einer Höhe bis zu max. 8 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 6 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Des Weiteren sind je Betrieb zwei Werbetafeln bis 3 m Höhe und bis zu 5 m^2 Werbefläche zulässig.-

2.7 Einfriedungen – Allgemeines Wohngebiet

2.7.1 Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen hin sind max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

2.7.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.

2.7.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.7.4 Mauern einschließlich Gabionen sowie Nadelgehölzhecken (z. B. Fichten, Thujen) sind als Einfriedung unzulässig.

2.8 Einfriedungen – Mischgebiet, Gewerbegebiet mit Beschränkung sowie Sondergebiet

2.8.1 Zulässig sind max. 2,00 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)

2.8.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Gabionen, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

2.8.3 Geplante Einfriedungen sind nur innerhalb der 3-5 m breiten privaten bzw. gewerblichen Eingrünung entlang der im Plan festgesetzten Zaunlinien zu errichten.

2.8.4 Die Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke können mit einer Toranlage oder Schranke versehen werden.

2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Urgelände zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind unter Vorlage entsprechender Geländeschnitte weitere geringfügige Überschreitungen zulässig.

2.9.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeveränderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).

2.9.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

2.9.4 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern darf das Urgelände jedoch nur um max. 1 m über- oder unterschreiten.

2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

2.10.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!

2.10.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind eventuelle Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

2.10.3 Der Kreisstraße SR 23 und der Staatsstraße St 2141 darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.

2.10.4 Zur Staatsstraße St 2141 ist eine Anbauverbotszone von 20 m, zur Kreisstraße SR 23 von 15 m, gemessen jeweils ab Fahrbahnrand, einzuhalten.

2.10.5 Die Zufahrt zur Parzelle MI_1 über den hierfür auf 5 m zu verbreiternden Geh- und Radweg ist zeitlich begrenzt und nur bis zu einer Fertigstellung der rückwärtigen Erschließung des Grundstückes von Osten her zulässig. Bei einer evtl. Teilung des Grundstücks muss die langfristig nur von Osten her vorzunehmende Zufahrt auch für den westlichen Grundstücksteil gesichert werden.

2.10.6 Festsetzungen aus kreisstraßenbautechnischer Sicht:

- Die Entwurfsgrundsätze der RASt 06 sind anzuwenden.
- Nach Art. 23 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten bis zu einer Entfernung von 15 m nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze der Parzelle 10.
- Das im Plan dargestellte Sichtfeld an der SR 23 ist dauerhaft freizuhalten und darf nicht durch Einfriedungen, Hecken, Bäume u. ä. eingeschränkt werden.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine Detailplanung der Zufahrt in die SR 23 der Tiefbauverwaltung vorzulegen und mit dieser abzustimmen.
- Derzeit ist die Anliegerstraße mit Zufahrt zur Kreisstraße mit einer Breite von 4,5 m geplant. Sollte eine Erweiterung des Planungsgebietes in östlicher Richtung erfolgen, so ist diese auf eine Breite von mind. 5,5 m auszubauen. Eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße darf nicht mehr angelegt werden.
- Bäume entlang der Kreisstraße sind mit einem Abstand von mind. 8 m zur Kreisstraße zu pflanzen.

2.11 Gewerbliche Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen)

2.11.1 Gewerblich genutzte Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.

2.11.2 Alle Stellplatz- und Lagerflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,5. Asphalt ist hierfür unzulässig.

2.12 Niederschlagswasserbehandlung

2.12.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten und gewerblichen, befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern.

Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6 der Hinweise).

2.12.2 Überschusswasser kann mit Einverständnis der Gemeinde den beiden im östlichen Geltungsbereich geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren.

2.12.3 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.

2.12.4 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster- oder Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen im Untergrund zu versickern.

2.12.5 Zur Niederschlagswasserbehandlung s. auch Ziff. C. 6 und C. 21 der Hinweise.

2.13 Immissionsschutz

2.13.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet „Stadtfeld I“ wird gemäß Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete gegliedert.

2.13.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingent Zone Süd		**Emissionskontingent Zone Nord**	
Teilfläche:	**L_{EK}, tags**	**L_{EK}, nachts**	**L_{EK}, tags**	**L_{EK}, nachts**
GE 1 mB (Parz. 1)	55	35	64	54
GE 2 mB (Parz. 2)	55	35	64	54
GE 3 mB (Parz. 3-7)	55	35	64	54
GE 4 mB (Parz. 8-10)	55	35	55	35

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Das Emissionskontingent „Zone Süd“ beinhaltet die Immissionspunkte 1 bis 12. Die Immissionspunkte 13 und 14 sind der Abstrahlrichtung „Nord“ zuzurechnen (s. Gutachten!).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

2.13.3 Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebenen Sachverständigen erstellt werden.

2.13.4 Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Metereologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA-Lärm).

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

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

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

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

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

u.a.

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
Crataegus lavallei ´Carrierei´	H, 3xv, STU 14-16	-	Apfeldorn
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. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:
Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen:
Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen:
Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe

Walnuss:
als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

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; mind. 10 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	- Wild-Apfel		

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, max. 90 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare*	- Liguster	Viburnum lantana*	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum*	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus*	- Wasser- Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

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

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

3.1.7 Wiesenflächen

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

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

Im Bereich der Mehrzweckstreifen ist auf mindestens 75 % der jeweiligen Abschnittslängen, eine Pflanzung von Gehölzen aus Heistern und Sträuchern, in mehreren Gruppen, gleichmäßig verteilt vorzunehmen.

3.1.9 Weitere öffentliche Gehölzpflanzungen

Der Trenngrünstreifen zwischen den beiden östlichen Gewerbegebieten mit Beschränkung ist durchgehend mind. 4-reihig mit Gehölzen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich der Regenrückhaltebecken ist eine abschnittsweise Bepflanzung auf mindestens 50 % der Randbereiche mit Gehölzen aus Heistern und Sträuchern vorzunehmen.

3.1.10 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.11 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 max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen – Allgemeines Wohngebiet

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

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

3.2.2 Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen der WA-Parzellen Nr. 1 mit 6 sind auf mindestens 50 % 2-reihige Gehölzgruppen zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Breite mindestens 3 m, Heisteranteil mindestens 5 %.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

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

3.2.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mittelachsen des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen, Auffüllungen oder Abgrabungen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.

3.3 Gewerbliche Grünflächen

3.3.1 Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet sind Einzelbäume mit Festlegung des Standortes gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis mit gesonderten Freiflächengestaltungsplänen in den jeweiligen Bauantragsverfahren (s. Ziff. 3.4).

3.3.2 Gemäß Planeintrag sind die gewerblichen Grünstreifen bzw. -flächen auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig zu bepflanzen. Mindestbreite 3 m, Heisteranteil mind. 10 %, Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4.

3.3.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind unzulässig.

3.3.4 Fensterlose Fassadenabschnitte von mehr als 10 m Länge sind mit geeigneten Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen; Artennachweis im Freiflächengestaltungsplan.
Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich des Sondergebietes, da hier bei den maßgeblichen Seiten eine ausreichende Eingrünung festgesetzt ist.

3.4 Freiflächengestaltungspläne

3.4.1 Für die öffentlichen und die gewerblichen Grünflächen einschl. Sonder- und Mischgebiet sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünungen.

3.4.2 Diese Pläne sind Bestandteil der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich bzw. der einzelnen Bauanträge im gewerblichen Bereich.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

3.5.1 Spezieller Artenschutz (Lerchenfenster/Ackerbrache)

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen von bodenbrütenden Vogelarten wie z.B. Feldlerche und Schafstelze werden folgende Artenschutzmaßnahmen über eine Worstcase-Annahme festgesetzt:

- Anlage von 12 Lerchenfenstern und 3.000 m^2 Ackerbrache in 1,5 km Radius um den Eingriffsort;
- fachliche Standards für Lerchenfenster: Größe ca. 20 m^2, Abstände von mind. 100 m zu Kulissen wie Gebäuden und Gehölzen sowie mind. 50 m von Straßen und Wegen einhalten; nicht an Fahrgassen; nur in Winterweizen, Anlage mit Einsaat des Winterweizens im Herbst des Vorjahres; Düngung und Herbizideinsatz zulässig, bis zur Ernte des Getreides keine Störungen wie z.B. mechanische Unkrautbekämpfung zulässig, max. 5 Fenster pro Hektar;
- fachliche Standards für Ackerbrache: Jährlicher Umbruch bis spätestens Ende Oktober des Vorjahres; danach bis 31.08. des Folgejahres Bewirtschaftungsruhe und Selbstbegrünung zulassen;

- Jährliche Dokumentationspflicht, Vorlage bis Ende Januar des Folgejahres (Fotodokumentation zur sachgerechten Maßnahmenumsetzung; Karte zur Lage der Maßnahmen; Bestätigung dass aus fachlicher Sicht funktionstüchtig und festgesetzter Umfang / Maßgaben eingehalten wurden).
- Zeithorizont: Die Artenschutzmaßnahmen sind zu erbringen, solange der Eingriff wirkt.
- Abschluss einer Vereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (LPV) zur institutionellen Sicherung der rotierenden Artenschutzmaßnahmen (gültig ab 2020; Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nachträglich bis Mitte September 2019; Bewirtschaftungsvereinbarungen mit Landwirten müssen dann nicht mehr vorgelegt werden).
- Laufende Meldung der rotierenden produktionsintegrierten Maßnahmen (PIK) an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamtes für Umwelt (LfU) jährlich jeweils bis spätestens Ende Februar (+ Löschen etwaiger abgelaufener PIK); die Verpflichtung hierzu liegt bei der Gemeinde Salching;

3.5.2 Baurechtlicher Kompensationsbedarf:

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von insgesamt 20.698 m² wird wie folgt erbracht:

- für das Sondergebiet (Kompensationsbedarf 2.710 m²):
  - o durch die Ausgleichsflächenplanung auf der Fl. Nr. 912/2/TF, Gmkg. Leiblfing: reale und anerkannte Fläche = 2.500 m² (Anerkennungsfaktor 1,0). Der Ausgleichsflächen-Bebauungsplan (Plan- / Anlage-Nr. 1.0) wird Bestandteil der vorliegenden Planung.
  - o durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing) mit 210 m² anerkannter Fläche (103 m² real).
- für das Gewerbegebiet mit Beschränkung erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ mit 9.043 m² anerkannter Fläche (4.429 m² real).
- für die beiden Mischgebiete erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ mit 2.632 m² anerkannter Fläche (1.289 m² real).
- Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ mit 1.598 m^2 anerkannter Fläche (783 m² real).
- für die Erschließungsflächen und die Regenrückhaltebecken erfolgt die Kompensation ebenso durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ mit 4.715 m² anerkannter Fläche (2.309 m² real).

Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing); Abnahme: 18.09.2017; Zinslauf ab 01.01.2018:

Ökokonto Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing	**Abbuchung (reale Fläche)**	**Faktor**	**Anerkennungsfläche**	**Zinsgewinn**
Beginn	12.383 m²	1,9192	23.766 m²	
bereits abgebucht: WA Pieringer Weg	1.472 m²	1,92	2.826 m²	--
bereits abgebucht: LBP Feldweg Fl.Nr. 281/3 Gmkg. Oberpiebing	146 m²	6,7452 WP/m²	984 WP	--
Abbuchung vorliegende Planung SO	**103 m²**	1,9192	**210 m²**	13 m² (2 J.)
Abbuchung vorliegende Planung GEmB	**4.429 m²**	1,9192	**9.043 m²**	543 m² (2 J.)
Abbuchung vorliegende Planung MI	**1.289 m²**	1,9192	**2.632 m²**	158 m² (2 J.)
Abbuchung vorliegende Planung WA	**783 m²**	1,9192	**1.598 m²**	96 m² (2 J.)
Abbuchung vorliegende Planung Erschließung, RRB	**2.309 m²**	1,9192	**4.715**	283 m² (2 J.)
Verbleibende Ausgleichsfläche	1.852 m²	1,9192	3.554	

Berechnung des Zinsgewinns: Kompensationsbedarf x 2 Jahre à 3%/Jahr = 6%

Berechnung des Ausgleichserfordernisses nach Zinsabzug:
Kompensationsbedarf - Zinsgewinn

Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors und Berechnung der realen Fläche (Abbuchung):
verbleibender Kompensationsbedarf / Anerkennungsfaktor 1,9192 = Abbuchung (reale Fläche)

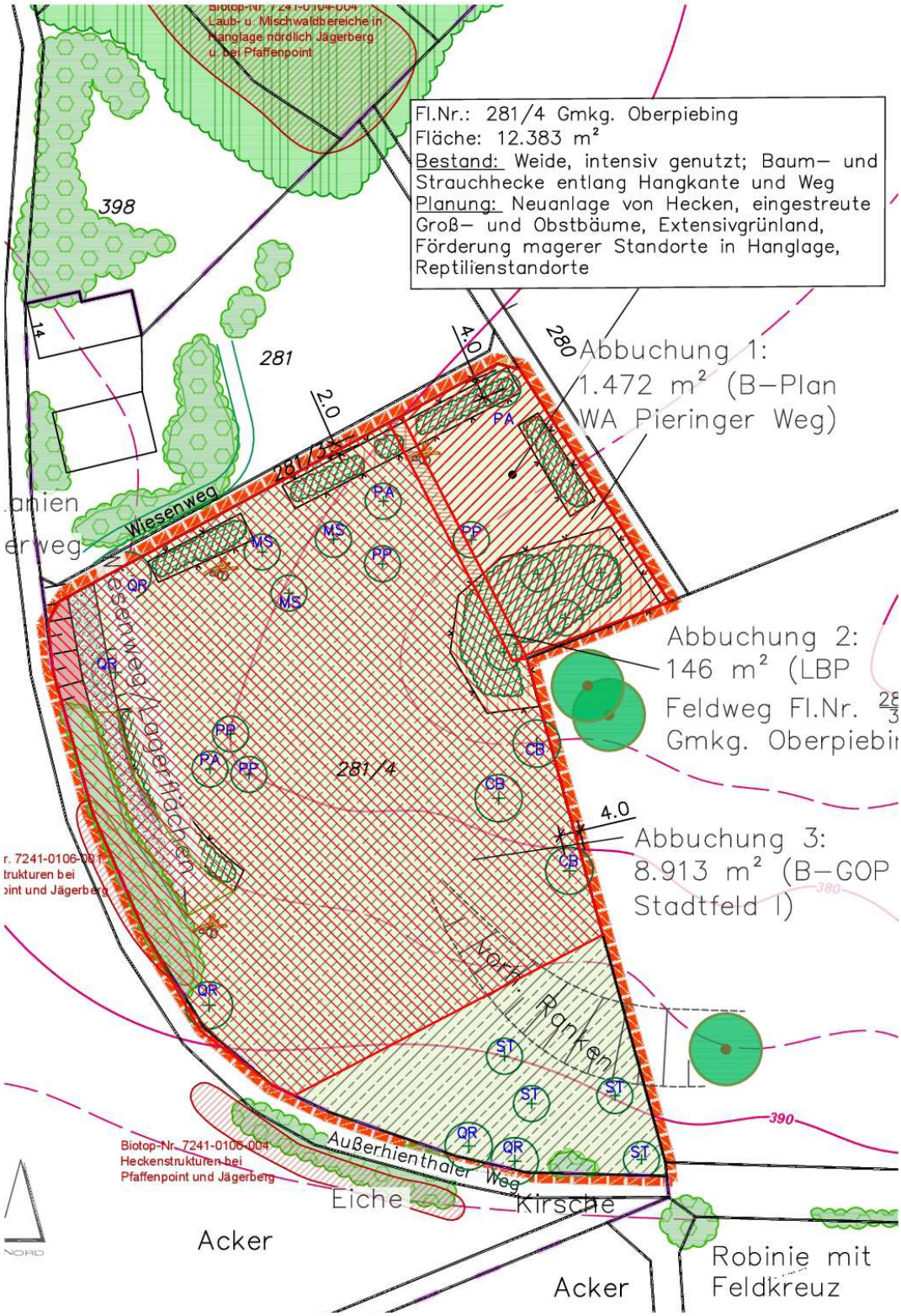
3.5.3 Für die Ausgleichsfläche im Gemeindebereich Leiblfing ist aufgrund fehlender Planungshoheit der Gemeinde Salching eine verbindliche Regelung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer notwendig. Auf den beiliegenden Ausgleichsflächen-Bebauungsplan (Plan- / Anlage-Nr. 1.0) wird verwiesen.

3.5.4 Die auf den Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Salching vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

3.5.5 Für die in Privatbesitz verbleibende Ausgleichsfläche ist ein Grundbucheintrag mit dinglicher Sicherung und Reallast nötig.

3.5.6 Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.5.7 Der nachfolgende Lageplan (ohne Maßstab) wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



PLANUNG

Pflanzung von 22 Stck. Groß– und Obstbäumen entlang Waldweg und verteilt auf Wiese, Mindestqualität: Hochstämme, 3 xv., 12–14 STU:

3	Carpinus betulus	CB	Hainbuche
3	Malus sylvestris	MS	Wildapfel
3	Prunus avium subsp. avium	PA	Wilde Vogel–Kirsche
4	Pyrus pyraster	PP	Wildbirne oder Holz–Birne
5	Quercus robur	QR	Stiel–Eiche (entl. Waldweg)
4	Sorbus torminalis	ST	Elsbeere

Heckenpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern, als
3–8 reihige Hecken, 7 Heckenabschnitte
Fläche: ca. 970 m²

- Anteil Sträucher 95 %, Mindestqualität: v., 60–100 cm, mind. 3 Triebe
- Anteil Heister 5 %, Mindestqualität: 2xv., 150–200, o.B. – nur geringer Baumanteil, damit Wiese nicht zu stark verschattet wird
- Gehölzarten: siehe Text
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molassehügelland)
- Pflanzabstand: ca. 1 m zwischen den Reihen, ca. 1,5 m in der Reihe, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3–5 Stück einer Art
- Entwicklungspflege: erforderliche Mahd der aufkommenden Vegetation zwischen den Gehölzen, 3 mal pro Jahr, nur die ersten 2 Jahre; Ersatzpflanzung bei abgestorbenen Exemplaren
- Entwicklungsziel: strukturreiche Gehölzhecken mit Unterwuchs

Erforderliche Anlage eines Wildschutzzaunes um die Gehölzpflanzung mit ihren Säumen auf die Dauer von ca. 5 –7 Jahren, mind. 1,50 m hoch

Anlage von Sonderstandorten für Reptilien:
Einbringen von Totholz (möglichst starkes Holz), Wurzelstöcken, Steinen, Kies– u. Sandhaufen (aus der Region)

Pflege Extensivgrünland, Fläche: 10.373 m²:

- über 5 Jahre Aushagerung durch 3 x Mahd/J (1. Schnitt 20.5.–1.6., 2. Schnitt 15.7.–30.7., 3. Schnitt im Sept.)
- dann 2–malige Mahd (1. Schnitt 15.6.–10.7., 2. Schnitt September);
- Entwicklungsziel: trocken–magere Mähwiese

<u>Gilt grundsätzlich für gesamte Ökofläche:</u>
Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd), keine Kalkung, kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie von Bioziden

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist mit dem Vorhandensein übertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 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 in Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher **so frühzeitig wie möglich** vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers ein unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen stehender, bauvorgreifender Oberbodenabtrag durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Baudenkmäler

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

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

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

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

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.7/2.8 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger 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 5-6 m).

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

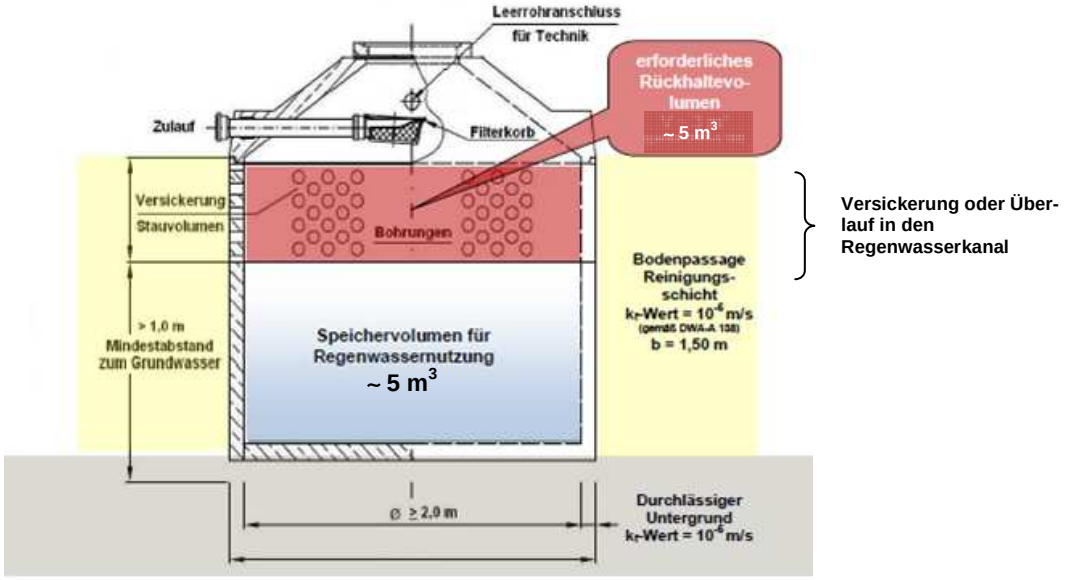
C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

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

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

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

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



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten und gewerblichen 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 und gewerblichen Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

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

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

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

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

Art. 47 AGBGB

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

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich 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 Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Gebäudeanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - 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

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst 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.

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

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, 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 Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale 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

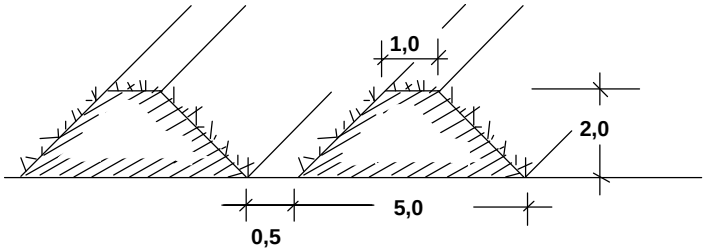
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.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

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

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

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

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

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

Ggfs. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„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 bereitzustellen.

C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

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

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C.20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Salching vorm Lindinger, in der Siedlung, im Industriegebiet sowie in der Bachstraße.

Über die beiden Buslinien 22 (Hailing - Hankofen - Salching - Straubing) und 23 (Dingolfing - Schwimmbach - Leiblfing - Straubing) bestehen mehrmals täglich Verbindungen von und nach Salching.

C.21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

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

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

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

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

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung 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: Metalldächer sind gemäß den Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

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

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

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden.

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

C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter gepl. 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 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:

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

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

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - ein Förderstrom von je 800 l/min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l/min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird.

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

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mindestens 96 m Wasserinhalt nach DIN 14 230 zu erstellen.

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

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

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. 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 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

Zudem ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.

C. 25 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäusern.

C. 26 Hinweis der Kreisstraßenbauverwaltung

Die geplanten Poller im Bereich der Parzellen 3 und 4 müssen auch bei Nacht rechtzeitig erkannt werden. Außerdem sollten diese versenkbar/abmontierbar sein, um eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

D ANLAGEN

Schreiben des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf vom 17.05.2019

Staatliches Bauamt
Passau

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Passau
Postfach 24 72 • 94014 Passau

An die
Gemeinde Salching
Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen
Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Verwaltungsgemeinschaft Aiterhofen
Eingang 22. Mai 2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Deggendorf, den **17.05.2019**
11-S-6100, 15.04.2019	S4-4622-043/19	Kurt Stümpfl Servicestelle Deggendorf Zimmer Nr. 3.13 kurt.stuempfl@stbapa.bayern.de	☎ 0991-386-+49 (991) 386 200 🖷 0991-386-+49 (991) 386 199

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stadtfeld I“
Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Staatsstraße 2141, Mengkofen - Straubing
Abschnitt 4400, Station 0,000 - Station 0,140

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stadtfeld I“ der Gemeinde Salching durch die Staatsstraße 2141, Mengkofen - Straubing, berührt, die den MI- bzw. SO-Teil des Baugebiets „Stadtfeld I“ außerhalb der baurechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Westseite auf 140 m Länge begrenzt.

Es ist vorgesehen das neue Baugebiet außerhalb der baurechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt bei Abschnitt 440, Station 0,175 an die St 2141 anzubinden.

Im Weiteren ist zeitlich befristet vorgesehen das südwestliche Grundstück (Fl.-Nr. 114/1, Gem. Salching) des neuen Baugebiets an den entlang der St 2141 verlaufenden Geh- und Radweg anzubinden. Der Radweg mündet in die Ortsstraße „Ringstraße“ ein, die in die Kreisstraße SR 9 „Brückenstraße“ einmündet,

Amtssitz
Staatliches Bauamt Passau
Am Schanzl 2 94032 Passau
Postfach 2472 94014 Passau
☎ 0851-5017-01
🖷 0851-5017-1099

Dienstgebäude Karlsbader Straße
Karlsbader Str. 15 94036 Passau
Postfach 1449 94004 Passau
☎ 0851-5017-02
🖷 0851-5017-2099

Servicestelle Deggendorf
Bräugasse 13 94469 Deggendorf
Postfach 1940 94459 Deggendorf
☎ 0991-386-0
🖷 0991-386-135

Servicestelle Pfarrkirchen
Arnstorfer Str. 11 84347 Pfarrkirchen
Postfach 1355 84343 Pfarrkirchen
☎ 08561-305-0
🖷 08561-305-111

E-Mail: poststelle@stbapa.bayern.de Internet: www.stbapa.bayern.de

. . .

die wiederum in die Staatsstraße 2141 einmündet. Die vier Einmündungen liegen jeweils nur zwischen 10 m und 20 m voneinander entfernt. Erforderlich ist diese Art der Anbindung, weil derzeit das östlich liegende Grundstück (Fl.-Nr. 114, Gem. Salching), über das die innere Erschließung geplant ist, noch nicht verfügbar ist.

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplanes Einverständnis, im Besonderen mit der direkten und mit der indirekten Anbindung an die freie Strecke der Staatsstraße:

- ⇨ Das neue Baugebiet ist über eine zentrale öffentliche Straße an die St 2141 anzubinden. Diese öffentliche Straße muss zugleich auch bei einer Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden als Anbindung dienen. Die innere Erschließung ist hierauf abzustellen, wie in den vorliegenden Unterlagen bereits berücksichtigt.
- ⇨ Erstellung einer Linksabbiegespur
  Auf die Errichtung einer Linksabbiegespur kann aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Staatsstraße nicht verzichtet werden. Sie ist zu Lasten des Antragsstellers zu berücksichtigen. Die Planung der Einmündung mit Linksabbiegespur, die baulich bereits erstellt ist, wurde mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau einvernehmlich abgestimmt.
  Die erforderliche Vereinbarung wird derzeit von der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau erstellt.
- ⇨ Die Anfahrsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 200 m, für das Überqueren des Geh- und Radweges 30 m. Die Anfahrsichtfelder von 5 m / 200 m in die St 2141 und 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
- ⇨ Der indirekten Anbindung des Einzelgrundstücks Fl.-Nr. 114/1 an die Staatsstraße über den Geh- und Radweg wird nur als befristetes Provisorium zugestimmt. Aufgrund des geringen Abstands der Einmündungen in die Staatsstraße, in die „Brückenstraße“, in die „Ringstraße“ und in den Geh- und Radweg, sehen wir hier durch abbiegende Fahrzeuge die Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße nicht unwesentlich beeinträchtigt. Daher ist diese provisorische Erschließung zurückzubauen, sobald das Grundstück Fl.-Nr. 114 für die innere Erschließung zur Verfügung steht, wie dies im vorliegenden Erschließungskonzept der Begründung zum Bebauungsplan bereits beschrieben ist.

. . .

- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten, wie in den vorliegenden Unterlagen bereits berücksichtigt. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
- Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 ist zu beachten, wie in den vorliegenden Unterlagen bereits berücksichtigt.
- Für nichtüberdachte Pkw-Stellplätze wird die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße reduziert und ist zu beachten.
- Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2141 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.
- Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des neuen Baugebiets nicht geblendet oder irritiert werden.
- Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.
- Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2141 nicht zugeleitet werden.
- Für die St 2141 wurde 2015 nördlich von Salching eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 6.914 Kfz/24h mit etwa 8 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit $V_{zul.}$ von 100 km/h auszugehen.
  Hinsichtlich einer eventuellen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat.
  Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

. . .

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Salching oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, ablehnen.

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

Wir bitten der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mitzuteilen und uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Plans zuzusenden.

Mit freundlichem Gruß

Kurt Stümpfl
Baudirektor