



**GEMEINDE  
SALCHING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„SALOBP“, SALCHING**

Gemeinde Salching  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2022  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 27.03.2023  
Satzungsbeschluss vom 13.11.2023

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Salching  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister  
Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4  
94328 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0  
Fax: 09421/9969-35  
Mail: [bauamt@aiterhofen.de](mailto:bauamt@aiterhofen.de)

.....  
Alfons Neumeier  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## INHALTSVERZEICHNIS

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

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

<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) .....	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<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, Stauraum- und Stellplatzflächen ...	6
2.3	Einfriedungen .....	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	7
2.5	Straßenbeleuchtung .....	8
2.6	Verkehrsflächen .....	8
2.7	Niederschlagswasserbehandlung .....	8
2.8	Kinderspielplätze .....	8
<b>3.</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen .....	9
3.2	Private Grünflächen .....	12
3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	13

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ..... 13

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Zulässig sind: im WA 1 max. 2-geschossige Gebäude (II)

im WA 2-4 max. 3-geschossige Gebäude (III)

Ausgestaltung der dritten Geschosse bei WA 2-4: die Grundfläche des jeweiligen dritten Geschosses darf nicht mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen und muss an drei der vier Gebäudeseiten mindestens 1,50 Meter zurückweichen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): WA 1: max. 0,4

WA 2-4 und Gemeinbedarfsflächen: max. 0,6

1.2.3 Geschosßflächenzahl (GFZ): WA 1: max. 0,7

WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen: max. 1,5

WA 4: max. 1,8

1.2.4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

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

1.3.1 Für die Parzellen 1-12 und 21-37 wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Für die Parzellen 13-20 wird eine Kettenhaus-Bauweise festgesetzt.

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

1.3.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Parzelle 38 und die Gemeinbedarfsflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.3.4 Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

1.3.5 Im WA 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

- 1.3.6 Im WA 2 (Parz. 34, 36 und 37) sind nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten je Baukörper zulässig. Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.
- 1.3.7 Im WA 3 (Parz. 35) sind nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten je Baukörper zulässig. Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.
- 1.3.8 Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.

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

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.
- 1.4.3 Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 30,00 m.
- 1.4.4 Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).
- Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Gebäudehöhen:
- WA 1:  
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m
- WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:  
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 9,50 m
- WA 4:  
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 12,75 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
- Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- Ausnahme: Parzelle 34  
Bezugspunkt: 367,00 m ü NHN
- Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Messpunkt = Bezugspunkt
- Firsthöhe WA 1:  
Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m (auch bei Pultdächern)
- Firsthöhe WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:  
Max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m (auch bei Pultdächern)
- Firsthöhe WA 4:  
Max. zulässige Firsthöhe: 12,50 m, bei Pultdächern max. 11,00 m
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind alle Dachformen, außer Krüppelwalm-dach
- 2.1.3 Dachneigungen: Zulässige Neigungen: 18° - 35°
- Ausnahmen:  
Pultdächer: 8-20°  
Flachdächer: 0-6°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche sowie Blecheindeckung (aus mattem Blech).
- Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.6 Keller: Keller sind zulässig.
- 2.1.7 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen**

- 2.2.1 Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der Bay-BO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 30,00 m.  
Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.
- 2.2.2 Bei Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig, außer Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 2.2.3 Die jeweils aktuell gültige Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching ist zu beachten.
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.5 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin 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 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen max. 1,20 m hoch zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der/des Straße / Mehrzweckstreifen. Freiwachsende oder geschnittene Hecken als Grundstückseinfassung ohne Zaun sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,80 m

hoch, gemessen ab Messpunkt analog 2.1.1. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
- 2.3.4 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.
- 2.3.5 Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig. Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 2.3.6 Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) und barrierefreie Geländegestaltung sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m ab der Straßenoberkante zulässig bei Grundstücken, die eine Höhendifferenz von weniger als 3 m entlang der Erschließungsstraße aufweisen. Für Grundstücke mit einer Höhendifferenz von mindestens 3,0 m und mehr sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.3 Stützmauern bei Garagenzufahrten:  
Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 errichtet werden. Als Gesamthöhe von Stützmauer und Zaun gilt eine maximale Höhe von 1,80.  
Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Gesamt  
Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 2.4.4 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur, sowie entlang von Fußwegen ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Gelände) zulässig.  
  
Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

## **2.5 Straßenbeleuchtung**

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

## **2.6 Verkehrsflächen**

- 2.6.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.6.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

## **2.7 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.7.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist über die im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten je Parzelle bereits eingebaute, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.
- 2.7.2 Bei neu gebildeten Grundstücken, beispielsweise durch Grundstücksteilungen, ist eine baugleiche Regenwasserzisterne auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.
- 2.7.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über geplante Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.
- 2.7.4 In der öffentlichen Grünfläche (angrenzend an die Wendefläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches) sowie entlang des geplanten Fußweges nach Westen sind ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken mit Notüberläufen über einen vorhandenen „Entwässerungs-Graben“ zur Aiterach zu errichten.
- 2.7.5 Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

## **2.8 Kinderspielplätze**

- 2.8.1 Die Notwendigkeit von Kinderspielplätzen begründet sich aus Art. 7 Abs. 3 Bay-BO. Zur Umsetzung ist die Satzung der Gemeinde Salching über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen

(Kinderspielplatzsatzung mit 1. Änderung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

## 2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Die Aufgrund der Immissionsrichtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm der Kreisstraße SR 9 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Schallgedämmte Außenbauteile und Schallschutzfenster an der zur Straße gewandten Gebäudeseite sind mit ausreichender Schalldämmung entsprechend der DIN 4109-2 auszuführen. Schützenswerte Wohnräume sind mit Schallschutzfenstern auszustatten, die eine Unterschreitung der Anhaltwerte für Innenpegel (tagsüber 40 dB(A) und nachts in Schlafräumen 30 dB(A)) gemäß VDI 2719 gewährleisten.

## 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 3.1 Öffentliche Grünflächen

#### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

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

Für öffentlichen Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 – Alpenvorland) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

#### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

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

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

Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

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; ca. 5 % Flächenanteil

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

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weissdorn
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weissdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula*	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsröse
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

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

### 3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.). Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

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

### 3.1.7 Wiesenflächen

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

### 3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.9 Ortsrandeingrünung auf der Gemeinbedarfsfläche-Kindertagesstätte

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mind. 80% der Grundstückslängen zu pflanzen. Mindestens 6,5 m breit, Baumanteil mindestens 5 %. Hier

sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung - zulässig.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1 – es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

#### 3.1.10 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf 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

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

3.2.2 Bei den Parzellen 1 – 6 und 34-38 ist pro Parzelle mindestens eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mind. 80% der nördlichen bzw. östlichen Grundstückslängen entlang der Geltungsbereichsgrenze (s. Plandarstellung) zu pflanzen. Mindestens 6,5 m breit, Baumanteil mindestens 5 %. Hier sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung - zulässig.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1 – es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

3.2.3 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1

3.2.4 Nadelgehölzhecken (Fichten, Thujen u.a.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.5 Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

### **3.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 60.753 Wertpunkten wird durch Abbuchung von der privaten Ökokontofläche der VR-Bank Landau-Mengkofen wie folgt erbracht:

Ökokonto VR-Bank Landau-Mengkofen, Fl. Nr. 1538/8 Gmkg. Waibling

3.3.2 Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bauordnungs- mit Grünordnungsplanes.

3.3.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bauordnungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Bay-NatSchG).

3.3.4 Auszug aus den Maßnahmen der o. g. Ökokontofläche:

Maßnahmenbeschreibungen für die Flächen F.30 und F.31

Ziele: Tannen-Buchen-Mischbestand diversen standortheimischen Mischbaumarten naturnah, struktur- und artenreich

#### Grundsätzliche Vorgaben

Zieltyp: Tannen-Buchen-Mischbestand mit diversen standortheimischen Mischbaumarten, Tannen und Buchen sollen mindestens 80% des Bestandes ausmachen, wobei mehr Buche als Tanne zu entwickeln ist.

Zielarten: (Ta, SErle, StEi, HBu, BAh, Bu, VoKi, WiLi, FIUI, Weichlaubholz)

Bestockungsziel: Tannen-Laubholzmischbestand aus Schwarzerle, Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Rotbuche, Vogelkirsche, Winterlinde und Flatterulme mit Birken, Vogelbeeren, Salweide und Aspe

zutreffend für Bereiche mit vorhandenem und dem Zieltyp entsprechendem Bestand

Verjüngungsziel: 25 Ta 20 Bu 25 SErle 10 StEi 5 Edellaubholz 15 sonstiges Laubholz; Erhalt und Förderung von Weichlaubholz (z. B. Birke, Vogelbeere, Weiden, Pappeln) aus Naturverjüngung ist ausdrücklich gewünscht, einzelne bereits vorhandene weitere Nadelhölzer können in die nächste Waldgeneration übernommen werden

Die Maßnahmen werden bezogen auf die Teilflächen wie folgt konkretisiert:

F 31: Weiterentwicklung zum Zielbestand durch gezielte Förderung der Mischbaumarten und durch Pflanzung von StEi, HBu, SErle als

Großpflanzen; die bereits flächig vorhandenen Birken werden größtenteils belassen; Salweide und Aspe werden gefördert und bleiben erhalten

Pflanzverband: 2 x 2m -> 2500 St pro ha

Sortiment: Stiel-Eiche (*Quercus robur*): Alter 1+0, Höhe 30-50 cm oder 2+0, 30-50 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*): Alter 2+0, Höhe 30-50 cm oder 2+0, 50-80 cm

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*): Alter 2+0, Höhe 50-80 cm

Pflanzplan: 4 StEi 1 HBu 5 Erle

F 30: Dgl. wird teilweise entfernt und durch Buchenpflanzung ergänzt; Fichtenkultur wird durch Buchen ergänzt Pflanzverband: 2 x 2m -> 2500 St pro ha

Sortiment: Buche (*Fagus sylvatica*): Alter: 2+0, Höhe 30-50 cm oder 50-80 cm

Pflanzplan: 5 Bu

#### Sonstige Vorgaben:

An jeder Pflanze wird zur besseren Auffindbarkeit ein Tonkinstab (Mindestanforderung: Länge 120-125 cm, Durchmesser 12-14 mm) angebracht

Für alle aufgeführten Gehölze gilt:

gebeitsheimisches / autochthones Material aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen

#### AUFLAGEN

1. Die Gehölzpflanzung/Bewirtschaftungsweise ist spätestens in der Pflanzperiode innerhalb der nächsten 5 Jahre Genehmigung der Planung umzusetzen.
2. Beim Ausfall von mehr als 10% der gepflanzten Bäume/Sträucher ist entsprechend der vorgesehen Art und Qualität, in der Vegetationsperiode nach Ausfall, nachzupflanzen.
3. Die Gehölzpflanzungen sind im Bedarfsfall mittels Wildschutzzaun über einen Zeitraum von 7 Jahren vor Wildverbiss zu schützen.
5. Weitere Bewirtschaftungsauflagen:
  - 5.1 Nach Anlage der Flächen (Bepflanzung/Umbau) ist kein Kahlschlag zulässig, nur Einzelbaumentnahme, bei der Holzentnahme ist auf eine bodenschonende Holzernte zu achten,
  - 5.2 Entwicklung von 8 Biotopbäumen und 2 Uraltbäumen je Hektar, die aus der Nutzung genommen werden, um auf natürliche Weise zu altern und abzustorben; Die Biotopbäume werden ca. 30 Jahre, die Uraltbäume ca. 50 Jahre

re nach der Pflanzung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau festgelegt und markiert.

5.3 Im Zielzustand sind mindestens 15 Vfm liegendes oder stehendes Totholz je Hektar zu erreichen.

– Stehendes Totholz muss einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 30 cm aufweisen.

– Liegendes Totholz muss einen Durchmesser von mindestens 50 cm am stärkeren Ende, und eine Mindestlänge von fünf Metern aufweisen. □

– Baumkronen müssen einen Durchmesser von mindestens 30 cm und eine Mindestlänge von fünf Metern aufweisen.

5.4 Die Bewirtschaftung ist für die Eichen- und Buchendominierten Bestände für mindestens 40 und für den Tannen-Schwarzerlenwald mindestens 30 Jahre aufrecht zu erhalten.

5.5 Monitoring

5.5.1 Überwachung und Dokumentation der Maßnahmen und Entwicklung (per Fotodokumentation + Kurztext)

1-5 Jahr	jährlich
6-14. Jahr	alle 3 Jahre
15. bis 40. Jahr	alle 5 Jahre
30. Jahr	Definition der Biotopbäume / Anwarter Uraltbäume
50. Jahr	Uraltbäume

5.5.2 Überwachung / Begang mit Naturschutzbehörde und Forstverwaltung

5. Jahr / 10. Jahr / 15. Jahr / 30. Jahr / 50. Jahr

## RECHTLICHE SICHERUNG

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau eingetragen; hierbei handelt es sich um ein beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast.

Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

### **3.4 Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

3.4.1 Als Ausgleich für zwei Brutreviere der Feldlerche werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG festgesetzt (gem. Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.02.2023)

- a) 10 Lerchenfenster / Brutpaar à 20 m<sup>2</sup> und 0,2 ha Brache- und Blühstreifen **oder**  
b) 0,5 ha Brache- und Blühstreifen **oder**  
c) 1 ha doppelter Saatreihenabstand in Wintergetreide.

Zu a) Ausgestaltung Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachstreifen:

Lerchenfenster:

- Ausschließlich im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais
- Fenster sind bei der Einsaat anzulegen (fehlende Einsaat), nicht mit Herbizideinsatz
- Keine Anlage in genutzten Fahrgassen
- Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist zulässig
- Max. 4 Fenster / ha
- Keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig

Abstand und Lage:

- Lerchenfenster sowie Blüh- und Brachestreifen innerhalb eines Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße verteilt, mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand, Rotation möglich: Lage jährlich bis spät. alle 3 Jahre möglich
- Mind. 100 m Abstand zu frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen, mind. 50 m zu Einzelbäumen, Feldhecken, mind. 120 m zu Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölzen, mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
- Mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen

Blüh- und Brachestreifen:

- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50 : 50); Streifenbreite mindestens 10 m
- Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen
- Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 m \* 100 m oder 10 m \* 200 m Größe (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen)
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall.
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Zu b) Brache- und Blühstreifen:

- 0,5 ha / Brutpaar, Mindestgröße für Teilfläche: 0,2 ha

- Streifenbreite mind. 20 m
- Kein Düngemittel- oder Pestizideinsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umestzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Blühflächen, -streifen oder Ackerboden über max. 3 ha verteilt
- Rotation möglichst spätestens nach 3 Jahren.
- Abstand zu Vertikalkulissen – siehe a)

Zu c) Erweiterter Saatreihenabstand:

- 1 ha / Brutpaar
  - Sommergetreide, Winterweizen und Triticale, kein Wintergersten
  - Saatreihenabstand mind. 30 cm
  - Kein Düngemittel- oder Biozideinsatz zulässig
  - Keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 01.07.
  - Nicht in Teilflächen möglich
  - Rotation möglich
  - Abstand zu Vertikalkulissen – siehe a)
- 3.4.2 Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein ab der Brutsaison (spätestens Anfang März) des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn liegt. Liegt der Baubeginn ab August eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. März des Folgejahres.
- 3.4.3 Die Sicherung der rotierenden Maßnahmenflächen erfolgt durch eine schuldrechtliche Vereinbarung (Pflege- und Bewirtschaftungsvereinbarung) zwischen der Gemeinde und dem Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (= sog. institutionelle Sicherung gemäß § 9 Abs. 5 BayKompV).
- 3.4.4 Die schuldrechtliche Vereinbarung ist bis spätestens Ende Januar des Jahres, in dem der Baubeginn vorgesehen ist, vorzulegen. Die Vereinbarung ist für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abzuschließen. Bei Folgeverträgen ist eine lückenlose Fortführung der Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten. Im Fall des Scheiterns der institutionellen Sicherung bzw. der Durchführung der dort vereinbarten Kompensation können ergänzende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden (Auflagenvorbehalt).
- 3.4.5 Die Durchführung der Produktionsintegrierten (PIK-) Maßnahmen ist zu dokumentieren. Die Dokumentation legt dar, dass die durchgeführten Maßnahmen nach Inhalt, Umfang und Art den festgesetzten Maßnahmen entsprechen. Die Maßnahmen sind auf einer Karte in geeignetem Maßstab darzustellen. Die sachgerechte Durchführung der Maßnahme (samt Kontrollzeitpunkt) ist seitens des Vertragspartners im Rahmen der institutionellen Sicherung zu bestätigen (Nachweis per Foto).
- 3.4.6 Umsetzung der Blüh- und Brachestreifen von 2 x 0,2 ha = 0,4 ha auf Fl. Nr. 694, Gmkg. Oberpiebing (Flächengröße 4.218 m<sup>2</sup>), Gemeinde Oberschneiding. Die Sicherung dieser Ausgleichsfläche erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Salching und der Gemeinde Oberschneiding sowie durch Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten mit Reallast.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler:

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

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

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

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

Archäologische Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Freigabe der Fläche wurde mit Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 30.08.2023 erteilt.

#### Baudenkmäler

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

#### Berücksichtigung:

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

### C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Die Außenflächen sind mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. 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 ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten.

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. 2.3 der Fests. 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

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zu errichten.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sind Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich zu gestalten. (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

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

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

### C.5 Flachdach- und Wandbegrünung

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

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

### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

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.

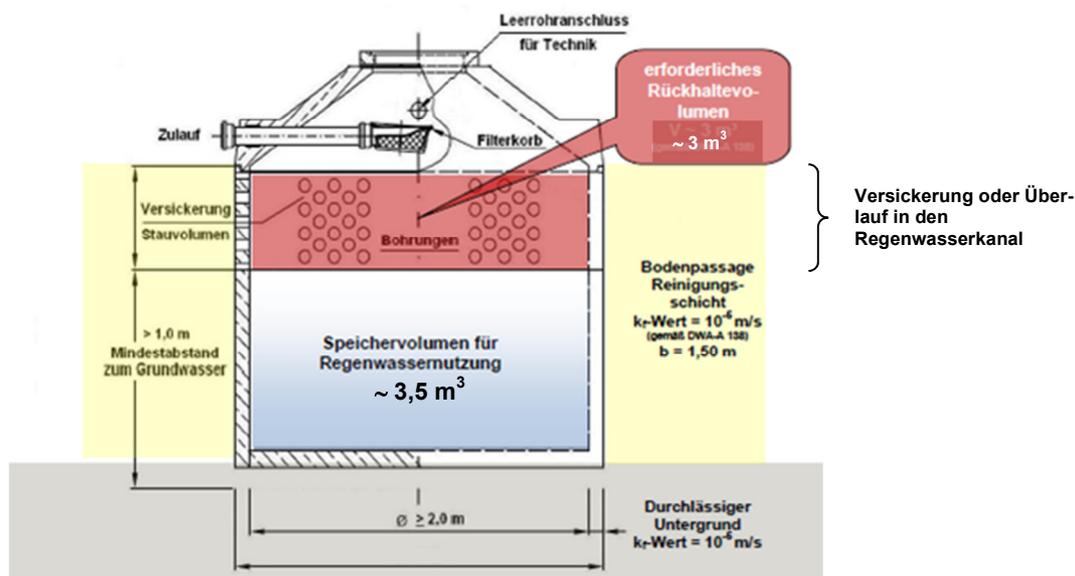
Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

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 mitzuteilen.

Auf jedem Grundstück wird bereits in Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine Regenwasserrückhalteinrichtung mit einem Puffervolumen von mind. ca. 3 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, eingebaut, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

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



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

Vom Wasserzweckverband Straubing-Land wird hingewiesen:

Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen)

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

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaft-

lich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

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

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

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

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

#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für kompostierbare 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 Bauungs- 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 sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

Die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit über den vorhandenen Feldweg (östlich Fl. Nr. 429/0, 430/0, nördlich Fl. Nr. 434) erfolgt, muss auch weiterhin gewährleistet sein; der Feldweg muss für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden. Eine Fahrzeugbreite von 3 m ist in der Landwirtschaft üblich und zulässig, bei selbstfahrenden Arbeitsmaschinen bis zu 3,50 m. Mögliche Bepflanzungen müssen so angelegt werden, dass auch mit Großmaschinen ungehindert dieser Flurerschließungsweg befahren werden kann.

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

## C.12 Elektrische Erschließung

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

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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

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

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

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

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

## C.13 Ökologisches Bauen

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

- die bekanntermaßen oder 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 oder Holzpelletsysteme 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

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen der Einsatz von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von ungebrauchten Baustoffen wie Kies und Schotter erfolgen.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

#### C.16 Belange des Bodenschutzes

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

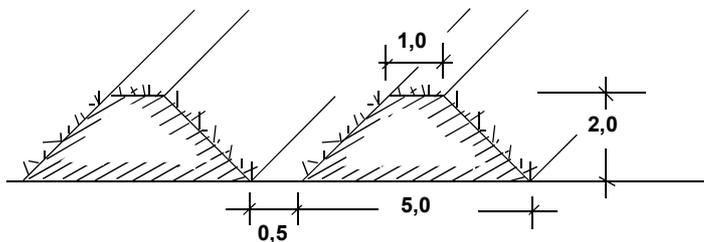
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

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

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (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 Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„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, die 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 ab dem Zeitpunkt des Kaufes 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

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich derzeit in ca. 600 m Entfernung an der Kreisstraße SR 9 in Richtung Ortsmitte (Haltestelle „Lindinger“). Über die beiden Buslinien 22 (Hailing - Hankofen - Salching - Straubing) und 23 (Dingolfing - Schwimmbach - Leiblfing - Straubing) bestehen mehrmals täglich Verbindungen von und nach Salching bzw. von und zum neuen Baugebiet.

Unmittelbar an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die SR 9 ist eine neue Bushaltestelle geplant.

## C.21 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

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.

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 Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. 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.

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

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

#### C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehen(!), 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

##### Feuerwehrezufahrt:

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

##### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 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.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des 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. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

#### Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

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

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

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

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

### C. 24 Freiflächengestaltungspläne

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

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung

der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

#### C. 25 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Seniorenwohnheim auf der Parzelle 38 ist ein Nachweis der Einhaltung der nach TA Lärm festgelegtem Immissionsrichtwerte zu erbringen.