

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„Innenentwicklung Ortskern Schöllnach“
DES MARKTES SCHÖLLNACH

Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern



- Textliche Festsetzungen und Hinweise -

Vorentwurf
in der Fassung vom 02. Juni 2021

PLANUNG:

Projektnr.: 2020/024

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

Allersdorf 26
94262 Kollnburg
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässige Nutzungen	Unzulässige Nutzungen
Wohngebäude	Tankstellen
Geschäfts- und Bürogebäude	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2
Einzelhandelsbetriebe	Autohandel
Schank- und Speisewirtschaften	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe von der Gemeinde zugelassen werden. Ausgeschlossen sind jedoch Kfz-Werkstätten.

1.1.2. Gemeinbedarfsflächen

Auf Gemeinbedarfsflächen sind nur solche Gebäude und andere baulichen Nutzungen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung für den Gemeinbedarf vereinbar sind.

1.2. Mass der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet: GRZ max. 0,6 GFZ max. 1,2

In Gemeinbedarfsflächen: GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,6

Die maximale Wandhöhe an der Traufe sowie die Mindestanzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Gemessen wird die Wandhöhe vom tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3. Bauweise

offene Bauweise

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Verkehrsflächen

An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2-3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und gleichzeitig eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Bitumen Befestigung unzulässig.

2.2. Gestaltung der Hauptgebäude

Eine Trennung von Erdgeschoss und Obergeschossen durch stark unterbrechende Bau- und Gestaltungselemente ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Gebäude, die in profiliertes Sockelmauerwerk, Putzgliederung oder absetzende Gesimse haben. Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehender Schaufensterfronten und anderer baulicher Maßnahmen ist nicht zulässig.

2.2.1. Dachgestaltung

Ursprüngliche Firstrichtungen und Neigungen des Daches über vorhandenen Gebäuden sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° zulässig.

2.2.2. Dachdeckung

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen, anthrazit oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

2.2.3. Dachgauben/-einschnitte

Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden Bezug nehmen. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Traufe und mindestens 2,0 m vom First unter Berücksichtigung der Dachflächenabmessung einzuhalten. Die Ausführungsform wird bestimmt von der Umgebung bzw. dem Charakter der Vorgängerbauten mit Anordnung über Fensterachsen oder über Mauerpfeilern zwischen den Fenstern der Obergeschosse. Als Teil des Dachkörpers sind sie in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Breite max. 2,50 m Höhe max. 1,60 m seitlicher Abstand bis Giebel 1,0 m bis 1,5 m, zwischen den Gauben mind. 1,50 m. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m

Dacheinschnitte, wie Loggien, sind unzulässig.

2.2.4. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.2.5. Fassadenöffnungen

Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden.

Die Größe von Schaufenstern (Glasflächen) muss in einem maßstabgerechten Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Schaufenster dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen den Schaufenstern und an den Hausecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden.

Die Gliederung ist mit der Fassadengliederung der Oberschosse abzustimmen. Das statisch konstruktive System soll ablesbar sein.

2.2.6. Fassadengestaltung/Material der Außenhaut

Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden dürfen nur verputzt ausgeführt werden. Verkleidungen sind unzulässig. Es ist handwerksgerecht aufgetragener geglätteter oder gescheibter Putz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder stark strukturierte Putze sind unzulässig.

Fassaden sind so zu gestalten, dass die historischen Gegebenheiten der Gebäude erhalten bleiben und dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Nicht zulässig sind grelle Farben, großflächige Farbmuster sowie farbliche Rasterstrukturen sowie Farbmaterialien, welche eine glänzende Oberfläche ergeben.

Materialien wie Kunststoff- und Metallfassaden, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Fliesen, Folien, Glasbausteine, Buntgläser und jegliche Baustoffimitation sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung der Gebäude ist nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig.

Aus der Fassade heraustretende Kamine sind unzulässig. In begründetem Einzelfall können Edelstahlkamine und haustechnische Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie verkleidet oder dem Gebäude farblich angepasst werden.

Bauteile von kunst- und kulturhistorischem Wert, die den Charakter des Marktbildes prägen, z. B. handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Gitter, Skulpturen, Zeichen, Inschriften sind an Ort und Stelle zu erhalten.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Vor jeder Garage und Carport ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m ab bestehender Erschließungsstraße

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im räumlichen Bezug zu den Schaufenstern und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des ersten OG an der Fassade angebracht werden.

Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig. Werbeanlagen über 1 m² sind genehmigungspflichtig.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für die Anbringung von Werbung folgende Regelungen:

1. Werbeschriften müssen in Einzelbuchstaben an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt werden. Sie dürfen maximal 40 cm hoch sein.
2. Ausleger müssen als Schild ausgeführt werden, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m², eine Gesamtausladung von 80 cm und eine Stärke von 6 cm nicht überschreiten.
3. Unabhängig von der Größe sind insbesondere unzulässig
 1. Werbeanlagen auf, an oder in
 - Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
 - Leitungsmasten, Schornsteinen,
 - Türen, Toren, Fensterläden. Ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und Betriebsinhaber hinweisen,
 - Böschungen, Stützmauern, Brücken,
 - Balkonen, Brüstungen, Erkern
 - Brandmauern, Giebeln, Dächern;
 2. nach vorn abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laser-spots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
 3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahren;
 4. Produktwerbung, soweit nichts anderes geregelt ist.
4. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - die zweite Zeile einer Werbeschrift, wenn diese eine Höhe von 8 cm nicht überschreitet,
 - die Ausführung eines Nasenschildes in dekupierter Form,
 - untergeordnete Beklebungen der Schaufenster als Alternative zur Werbung am Gebäude.

2.5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.4 Einfriedungen).

2.6. Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenflächen zu versickern. Anschließende Einläufe in den öffentlichen Mischwasserkanal sind zulässig.

3. Bauantrag

Ein Bauantrag im vorliegenden Geltungsbereich kann nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO gestellt werden.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. Allgemeines

Nadelgehölze jeder Art sind auf privaten und öffentlichen Flächen unzulässig.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m.B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
 - Pflanzabstand: 1,50 m 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
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Pflege:

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

4.2. Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind 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.

Pflanzenbehandlungsmittel:

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

4.3. Private Grünflächen:

Vorgärten sind zu erhalten, insbesondere ist eine Versiegelung etwa zum Nachweis von Stellplätzen bzw. zur Errichtung von Müllboxen und sonstigen Nebengebäuden nicht zulässig. Notwendige Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Pro je angefangener 200 m² Grundstücksgröße ist bei einem Neubau 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, Nachweis mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

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

4.4. Einfriedungen:

Es sind Zäune bis max. 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig.

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

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder – folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

4.5. Freiflächengestaltungspläne:

- Für jeden privaten Bauantrag sowie für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- Es sind insbesondere darzustellen:
 - Art und Umfang der Bepflanzung,
 - Der Modellierung des Geländes (bestand und Planung)
 - Art der Oberflächenbefestigung
 - Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege

4.6. Auswahllisten Pflanzen

4.6.1. Artenliste - großkronige Einzelbäum:

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Castanea sativa	Ess - Kastanie
Betula pendula	Hänge Birke
Fagus sylvatica	Gewöhnliche Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

4.6.2. Artenliste klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix capraea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide (
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberersche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

4.6.3. Artenliste Obstbäume:

Für Obstbäume sollten am besten regionaltypische Obstsorten verwendet werden.

- z. B. Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Landsberger Renette,
 - z. B. Birnensorten: Conference, Gute Graue, Williams Christbirne
 - z. B. Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe,
 - z. B. Sauerkirschen: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe
 - z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger
 - z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy
- Walnuss als Sämling

4.6.4. Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (giftig)
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (giftig)
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball (giftig)

II. HINWEISE

1. Bau- und Bodendenkmäler

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

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

Art. 47 AGBGB

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

Art. 48 AGBGB

- (1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- (2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

- (1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

3. 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.

4. Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200 Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frost-hartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten

5. Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem so lange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

6. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Es ist dort mit hohen Grundwasserständen und erhöhtem Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Bauwerber sollten ihre Gebäude entsprechend angepasst errichten, um Schäden zu vermeiden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. *Hinweis: Metaldächer unzulässig*

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom

01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend, dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

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

7. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

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

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Mischgebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1200 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.