

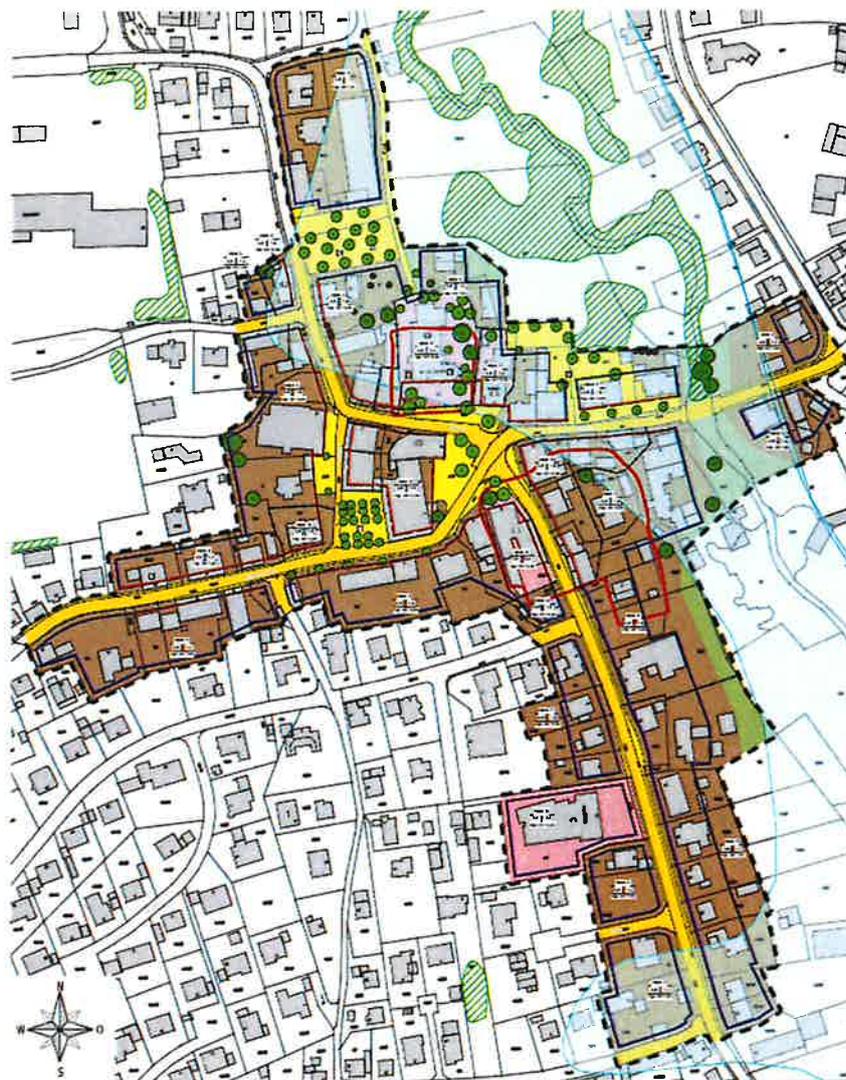


# BEBAUUNGSPLAN

MIT

## INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „Innenentwicklung Ortskern Schöllnach“



#### - Textliche Festsetzungen und Hinweise -

in der Fassung vom 05.09.2024





**Vorhabensträger:**



Marktgemeinde Schöllnach über Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach  
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Alois Oswald  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach

Telefon: 09903 – 9303 – 0

Fax: 09903 – 9303-30

Mail: [bauamt@schoellnach.de](mailto:bauamt@schoellnach.de)

**Planung Naturschutzfachlicher Beitrag:**



Projekt-Nr.: 2020\_024

Vorentwurf: 02.06.2021

Entwurf: 05.05.2022

Satzung: 05.09.2024

Projektbearbeitung: Ramona Penzkofer

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 05.09.2024

.....  
Josef-Peter Weber (Partner/Geschäftsführer)



## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. BuGOP)

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Zulässige Nutzungen	Unzulässige Nutzungen
Wohnnutzungen	Tankstellen
Geschäfts- und Bürogebäude	Vergnügungsstätten
Einzelhandelsbetriebe	Autohandel
Schank- und Speisewirtschaften	Kfz-Werkstätten
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
Sonstige Gewerbebetriebe	
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

##### 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, Höhe der baulichen Anlagen

Im urbanen Gebiet: GRZ max. 0,6 GFZ max. 1,8

In Gemeinbedarfsflächen: GRZ max. 0,8 GFZ max. 2,4

Die maximale Wandhöhe an der Traufe sowie die Mindestanzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.



#### **1.4. 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 Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

#### **1.5. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche**

##### Öffentliche 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. Eine bituminöse Befestigung ist zulässig.

Stellplatzflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bitumen Befestigung unzulässig. Ihre Zuwegungen und Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.

Mindestbreite der Staatsstraße 6,50 m und in Kurvenbereichen und an Kreuzungen ausreichende Aufweitungen

##### Private Verkehrsflächen:

Sämtliche Stellplatzflächen, Zuwegungen, Fahrbereiche sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen.

#### **1.6. 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 ein profiliertes Sockelmauerwerk, Putzgliederung oder absetzende Gesimse haben. Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehender Schaufensterfronten und anderer baulicher Maßnahmen ist nicht zulässig.

##### **1.6.1. Dachgestaltung, -form**

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.

#### 1.6.2. Dachdeckung

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

#### 1.6.3. Dachaufbauten, -gauben, -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 Zwerggiebel 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.

#### 1.6.4. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Solkollektoren, 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.

#### 1.6.5. Fassadenöffnungen

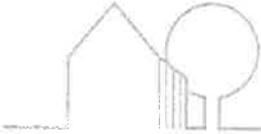
Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden.

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.

#### 1.6.6. 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 geschleibter 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.

### 1.7. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
  3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahnen;



#### 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 Beklebung der Schaufenster als Alternative zur Werbung am Gebäude.

### 1.8. Garagen und Nebengebäude

Vor jeder Garage und zur Zufahrt hin geschlossenem 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.

### 1.9. 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.

### 1.10. Einfriedungen:

Es sind Zäune bis max. 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten zu können.

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

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

### 1.11. Niederschlagswasserbehandlung

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

Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt und ist entsprechend zu berücksichtigen.



## 1.12. Bauantrag

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

## 2. Festsetzungen zur Grünordnung

### 2.1. 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.

Abstand von evtl. neuer Baumpflanzungen muss mindestens 1,50 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St. 2322 betragen. Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten

### 2.2. 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.

### 2.3. 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 m<sup>2</sup> 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.

## 2.4. Auswahllisten Pflanzen

### 2.4.1. 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

### 2.4.2. 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



<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Salix capraea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberersche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

#### 2.4.3. 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. Sauerkirschsorten: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe
  - z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger
  - z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy
- Walnuss als Sämling

#### 2.4.4. Artenliste Sträucher:

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



*Sambucus racemosa*

Roter Holunder

*Viburnum lantana*

Wolliger Schneeball (giftig)

*Viburnum opulus*

Wasser-Schneeball (giftig)



### **III. 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 Ausstattungsstücke 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 Baudenkmälern 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. frosthartem 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.

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

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.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der



andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen. Es wird, entsprechend den Informationen des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfohlen, folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten einzuplanen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge sollten mindestens 15 bis 10 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

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-DWWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend, dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Bei der Einleitungsmenge und Behandlung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Merkblattes „DWA-M153) bzw. der Arbeitsblätter „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (DWA-A102) zu beachten. Für das Rückhaltevolumen gilt das Arbeitsblatt DWA-A-117. Bei Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist auch die Ableitung in Gewässer möglich. Insbesondere bei Neupflanzungen zu beachten.

Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernde Fläche benötigt. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

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.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

## **7. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz**

Die Rettungshöhe ist auf 7,50 m beschränkt. Ab III bzw. einer Höhe von über 7,50 m ist ein zweiter baulicher Rettungsweg einzuplanen.

### 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 urbanen Gebiets 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

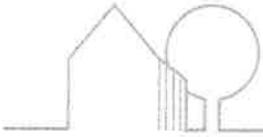
Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand 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.

## **8. Belange des Staatlichen Bauamtes Passau**

Für die Staatsstraße ist eine durchgängige Fahrbahn in Asphalt vorzusehen. Mit einer Mindestbreite von 6,50 m zwischen den Borden sowie in Kurvenbereichen und Kreuzungen ist eine ausreichend dimensionierte Aufweitung notwendig, um den ungehinderten Begegnungsverkehr LKW/LKW zu gewährleisten und das Mitnutzen von Gegenfahrbahnen auszuschließen.

Der Abstand eventueller neuer Baumpflanzungen muss innerhalb der Ortsdurchfahrt zum bituminösen Fahrbahnrand der St. 2322 mindestens 1,50 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

Sollten auf den Dächern der Gebäude Photovoltaikanlagen vorgesehen werden, ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.



Eventuelle Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße sollten möglichst vermieden werden. Sind diese unumgänglich, sind sie frühzeitig mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau einvernehmlich abzustimmen.

Für die St 2322 wurde 2015

- Südlich Schöllnach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 4.439 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehr und
- Nördlich Schöllnach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 1.448 Kfz/24h mit etwa 7 % Güterverkehr

ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer Vzul von 50 km/h auszugehen.

Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. 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 vom Markt Schöllnach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem Planungsgebiet gestellt werden, ablehnen.

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

## **9. Belange Bayernwerk Netz GmbH**

In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen (0,4kV und 20kV Kabel sowie -planungen, Transformatorenstation(en) und Gasleitungen/-planungen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Damit noch fehlende Erdgashausanschlüsse ggfs. nachgerüstet werden können, bitten wir Sie, uns über die Bereiche in denen Oberflächenbefestigungen neu hergestellt werden, zu informieren.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauräger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher, dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“, „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten.

#### **10. Belange Immissionsschutz**

Bei dem Einbau oder der Erneuerung von technischen Geräten (Lüfter, Klimageräten etc.) sollte auf den momentanen „Stand der Technik“ geachtet werden.

Stark emittierende Gewerbe und Anlagen sollten immer einen möglichst großen Abstand zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung haben.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

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.

#### **11. Belange Kreisstraßenverwaltung**

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit der Kreisstraßenverwaltung hinsichtlich der Abstände abzustimmen.

