



**STADT  
GEISELHÖRING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**WA „GREISSING“**

Stadt Geiselhöring  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 14.01.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.05.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 02.09.2025  
Satzungsbeschluss vom 02.12.2025

**Vorhabensträger:**

Stadt Geiselhöring  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Herbert Lichtinger

Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Fon: 09423/9400-0  
Fax: 09423/9400-50  
bauamt@geiselhoering.de

.....  
Herbert Lichtinger  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)</b>	
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
1.	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
2.	<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 .....	6
2.3	Einfriedungen .....	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	7
2.5	Verkehrsflächen .....	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	7
2.7	Straßenbeleuchtung .....	8
3.	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB).....</b>	<b>9</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen .....	9
3.2	Private Grünflächen .....	9
3.3	Pflanzenstandards.....	10
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>16</b>

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

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

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

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

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

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude
- 1.2.2 Als Höchstgrenze gilt: entweder Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (Haus-Typ A) oder Erdgeschoss und Untergeschoss (Haus-Typ B, Hanghaus).
- 1.2.3 Bei einer Gelände-/Hangneigung von mehr als 1,5 m gemessen auf die Haus-tiefe, ist zwingend der Haus-Typ B (Hanghaus) zu wählen.
- 1.2.4 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3  
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- 1.2.5 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Je dargestellter Parzelle sind bei Einzelhäusern max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.  
Je dargestellter Parzelle ist bei evtl. Errichtung eines Doppelhauses i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO je Doppelhaushälfte nur eine WE zulässig.  
Diese Obergrenze von max. zwei WE gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung der Parzelle.

#### **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 Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.
- 1.4.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einer maximalen Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Grundstück zugelassen werden. Ein Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, siehe Planeintragung, ist einzuhalten.
- 1.4.4 Für Garagen 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 14,00 m.
- 1.4.5 Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen 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 bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzte Bepflanzung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird und dauerhaft Bestand haben kann.
- Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.3 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

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

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei:
- |             |        |
|-------------|--------|
| Haus-Typ A: | 6,50 m |
| Haus-Typ B: | 5,50 m |
- Max. zulässige Firsthöhe bei:
- |             |        |
|-------------|--------|
| Haus-Typ A: | 9,00 m |
| Haus-Typ B: | 7,50 m |
- Max. zulässige Firsthöhe bei einfachen Pultdächern (ePD):
- |             |        |
|-------------|--------|
| Haus-Typ A: | 8,00 m |
| Haus-Typ B: | 6,00 m |

#### Bezugshöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes in der Mitte der die Parzelle begrenzenden Straßenlinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an bzw. oberen Abschluss der Wand.

Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite der neuen Straßenverkehrsfläche.

- 2.1.2 Dachform/-neigung: Satteldach symmetrisch geneigt: 20° - 38°  
Walmdach, auch Krüppelwalmdach: 20° - 38°  
Pultdach einfach und versetzt: 5° - 25°

Jeweils max. Firsthöhen beachten!

- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

Unzulässig sind Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer.

- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.

- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

- 2.1.7 Keller: Keller sind zulässig, ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17)
- 2.1.8 Bauausführung: Gebäude dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Zur Vermeidung evtl. Gebäudeschäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser z.B. bei Starkniederschlägen sind Hauseingänge und Gebäudeöffnungen mind. 30 cm über der bestehenden Geländeoberfläche zu errichten.

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

- 2.2.1 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.4 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. Diese ist in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen.
- 2.2.5 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.
- 2.2.6 Garagen und Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung nicht angepasst werden.
- Zulässig sind:
- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Satteldach symmetrisch geneigt | 10° - 38° |
| Walmdach, auch Krüppelwalmdach | 10° - 38° |
| Pulldach einfach und versetzt  | 5° - 25°  |
- Flachdach nur in Verbindung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Dachbegrünung
- 2.2.7 Für Garagen 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 14,00 m.
- Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die Wandhöhe von Garagen, entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.
- 2.2.8 Garagen: unterer Bezugspunkt entsprechend Ziff. 2.2.7. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausgehend von dem vorgenannten unteren Bezugspunkt darf die Wandhöhe von Nebengebäuden im Mittel maximal 3,0 m betragen. Dies entspricht dem oberen Bezugspunkt.

## **2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand - zulässig.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.

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

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

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

2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 1,5 m ab Urgelände zulässig.

2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (hier gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenzen - zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

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

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen (des Straßenbereiches) ist dem straßenbegleitenden Wiesenstreifen zuzuleiten. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

- 2.6.2 Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über eine einzubauende, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern (Volumen mind. 5 m<sup>3</sup>). Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.

## **2.7 Straßenbeleuchtung**

---

- 2.7.1 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 Nachtfalter zu minimieren.

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

#### **3.1 Öffentliche Grünflächen**

##### **3.1.1 Wiesenflächen**

Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

##### **3.1.2 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.

##### **3.1.3 Pflanzenbehandlungsmittel**

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

##### **3.1.4 Pflege**

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

#### **3.2 Private Grünflächen**

3.2.1 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.

3.2.2 Zur Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung sind gem. Planeintrag mind. 2-reihige Gehölzgruppen mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen. Heisteranteil mind. 5 %.

3.2.3 Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.3, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

3.2.4 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) 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 -teiflächen sind – mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden – daher nicht zulässig.

### 3.3 Pflanzenstandards

#### 3.3.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Ortsrandeingrünung der Parzelle 16 ist spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen für die Ortsrandeingrünung 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 in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietseigenes Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland) zu verwenden.

#### 3.3.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

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

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch:		
Crataegus carr. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Apfeldorn
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 14-16 aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.3.4 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	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Tilia cordata	- Winter-Linde

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

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

u. a. geeignete Blütensträucher

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

### 3.3.5 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.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

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

#### *Berücksichtigung:*

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

**Bei Überplanung bzw. Bebauung im Planbereich hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.**

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

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

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

### C.2 Fassadengestaltung

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

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

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel gem. Ziffer 2.1.6 der Festsetzungen durch Text aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.3 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

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

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

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

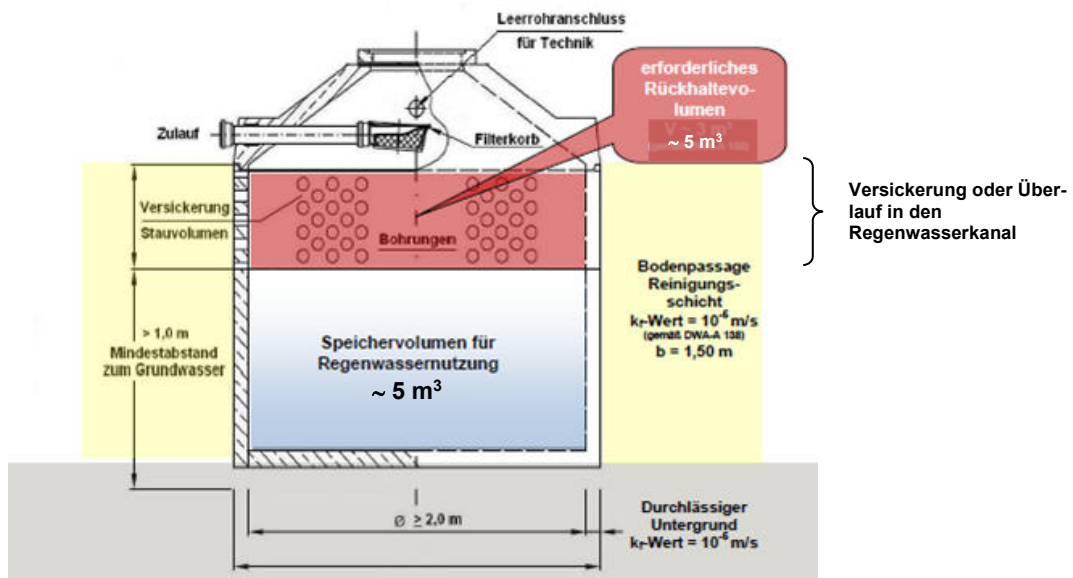
### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist 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.

Die kombinierten Rückhalte- und Speicherzisterne sollten mit einem Volumen von mind. 8 m<sup>3</sup> eingebaut werden. Ca. 5 m<sup>3</sup> sollten als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung genutzt und ca. 3 m<sup>3</sup> können gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband bzw. die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (empfohlene Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherkisterne

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

**C.9 Pflanzenauswahl**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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 für die Ortsrandeingrünung festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes 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-, Licht- 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 Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt.

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

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

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.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen („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. Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. 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 festzulegenden Baumstandorten.

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird angeregt bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden, Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäuser. Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.

## 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 keine zwar energieeffizienten Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse, aber schon ggf. Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

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 zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

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.

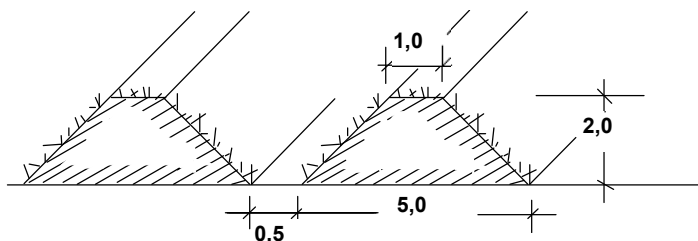
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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 M 1:200

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

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm.

#### C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für 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.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

#### C.19 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Greißing und Greißing-Berg.

Bedient werden hier teilweise mehrfach täglich zum Beispiel die VSL-Buslinien 38 (Greißing – Wallkofen – Mallersdorf - Neufahrn) und die Linie 42 (Upfkofen – Allkofen – Wallkofen - Geiselhöring).

#### C.20 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Von Wasserwirtschaftsämtern 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 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.

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 Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall 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 werden. 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.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) 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.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

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.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

### C.21 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, und öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eineunterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 125 Abs. 3 beschrieben,

die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

## C.22 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 Wendeplatzdurchmesser 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 ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Metern keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen 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 DVWG-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 ist dem Schutzbereich angepasst.

### 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 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.

### C.23 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.24 Hinweise Bayernwerk Netz GmbH

#### 20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 Straßenbauträger 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 soweit herzustellen, dass 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. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.