

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUBO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1-7 Abs. 1 Nr. 1) Des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis § 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO -)

111 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauVO
ausdrücklich ausgeschlossen sind: § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO Tankstellenn

112 Mischgebiete (M) nach § 6 BauVO
ausdrücklich ausgeschlossen sind: § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO Tankstellenn
Mindestens 50% der geplanten Nutzflächen sind gewerblich zu nutzen

12. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1-5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

12.1 Grundflächenzahl: 0,40 in WA
0,40 in M
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauVO mit Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten, mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,80 überschritten werden.

12.2 Geschosflächenzahl: keine Festsetzung

12.3 Wandhöhe: max. 10,70 m, gemessen ab OK geplante Erschließungsstraße in der Gebäudemitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäusesseite Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut.

12.4 Firsthöhe: max. 13,50 m gemessen ab OK geplante Erschließungsstraße in der Gebäudemitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäusesseite

13. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

13.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

13.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

14. ABSTANDSLINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

14.1 Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BauBO.

16. FLÄCHEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

16.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,5 m ist durch den jeweiligen Sportenträger (I) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzte Beplanung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird und dauerhaft Bestand haben kann. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßennutzens in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Sportenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
Auf das entsprechende „Merkblatt“ über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

16.3 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

16.4 Es ist eine insektenresistente und energieeffiziente LED-Strahlenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchtdichte bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmangel und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtflatterer zu mindern.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUBO, ART. 81 BAUBO)

2.1 DACHFORM
Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Ziegel- oder Betondachplatten rot, braun oder grau
Unzulässig sind Metalldecker aus Zink, Blei oder Kupfer, sind ab einer Neigung von 35° des Hauptdaches zulässig
max. Länge: 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes
Dachformen: Satteldach, Schieppdach
Vollgeschosse: max. 3

2.2 SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.

2.3 GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE, STAU-RAUM UND STELLPLATZFLÄCHEN

2.3.1 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der bei Bauantragsstellung gültigen Stellplatzsetzung der Stadt Gesehloh.

2.3.2 Vor jeder Garage bzw. Carport ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Länge vorzusehen, der zum öffentlichen Bereich nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz.

2.3.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rosen-Plaster, Rasengitter, Rasengumme, Schotter, Schotterrasen, Saurpflaster, wasserdurchlässige Steine o.ä.) zu erstellen. Bituminöse befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.3.4 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.

2.3.5 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.6 Garagen und Nebengebäude:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Flachdach nur in Verbindung mit einer dauerhaft zu erhaltenden Dachbegrünung

2.2.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für diese gelten folgende Beschränkungen:
je Bauparzelle: max. 50 m²
Umfaßter Raum: max. 250 m²
Firsthöhe: max. 3,00 m

2.3. ENFRIEDUNGEN

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzläufe mit senkrechter (I) Lüftung (keine „Jägerzäume“), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubbäumen – jeweils max. 1,40 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand – zulässig. Zaunsaulen sind unzulässig.

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen sind auch verzinnte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,40 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

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

2.3.4 Blickdicke Mauern - auch Gabeln - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelementen sind nicht zulässig.

2.4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STUTZMAUERN

2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen (Gelände-modellierungen) bis max. 1,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig.

2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit eventuellen Geländebeschneidungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, diese Beschneidungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).

2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (hier gemessen ab mittlerer Geländeoberfläche) entlang der Grenzen - zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

2.4.4 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen einschließlich eventueller Treppenanlagen darf das Umgelände nur um max. 1,50 m über- oder unterschreiten.

2.5. VERKEHRSLÄCHEN

2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planblätter.

2.6. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER
Grundsätzlich soll das Gebiet im Trennsystem erschlossen werden.

2.6.1 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser soll über einen Kanal in die geplante Erschließungsstraße und den Mischwasserkanal in den Kaltenbrunn Weg der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

2.6.2 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den beplanten Grundstück zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass keine Versickerung möglich ist, kommen z.B. Ableitung in ein Kanalsystem in Betracht.

Zur Feststellung der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden wurden am 02.07.2025 vom Ingenieurbüro Schroll, Möllersdorf-Pfaffenberg, Sickerwasser durchgeführt. Nach den Versuchsergebnissen eignen sich die anstehenden Lehme nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser kann über den Kaltenbrunn Weg anliegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Es ist damit zu rechnen, dass eine gedrosselte Ableitung und eine Rückhaltung erforderlich werden. Entsprechende Regelwerke (d. DWA 117, DWA-M 153, DWA-A 102-2) sind zu beachten und mit dem WWA abzustimmen.

2.7. IMMISSIONSSCHUTZ

2.7.1 Zur Ermittlung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionsbelastung wurde vom Büro C. Hentschel Consult, Freising, ein Simulationsmodell aufgestellt, das die Geräuscherwartungen der nachfolgenden und damit möglichen Betriebe (hier: Münch Bau GmbH, Solleder GmbH, Gärtnerei Lampert) dezidiert auf Basis von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik abbildet. Die Immissionsbelastung aus allen weiter entfernten Betrieben wurde mit einem flächenförmigen Emissionsansatz erfasst. Dazu wurden auf den entsprechenden Betriebsgrundstücken so hohe flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt, dass sich am maßgeblichen Bestehenden (Wohnhaus, Franz-Xaver-Feichtmayr-Straße 2 auf FlNr. 1533/17 der Gemarkung Gesehloh) zulässigerweise eine Ausschöpfung der dort zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6) für ein allgemeines Wohngebiet (d. W. von 55-40 dB(A) tags/nachts) einstellt.

Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich Immissionsbelastungen, die den jeweils zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert während der Tag- und Nachtzeit sowohl im MI als auch im WA durchgängig einhalten bzw. unterschreiten können. Somit ist das Heranrücken von Wohnbau auf die umliegenden Betriebe mit keiner Gefährdung der projektierten Betriebsabläufe oder gar des Bestehenden verbunden. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUBO)

3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzenperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.

3.1.2 Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen (BBB) entsprechen.

3.1.3 Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Feld angegeben, es bedeuten: H = Hochstamm, Sol = Solitär, 3kv = 3 x verpflanzt, STU = Stammringung in cm, o. B./m. B = ohne / mit Wurzelballen.

3.1.4 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) dauerhaft gegen Anfahren der Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.5 Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesensand, weithufig, verfestig, Pflaster o.ä.).

3.1.6 Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbevässerungssystem einzubauen.

3.1.7 Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLI je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

3.1.8 Nadelgehölzhecken (Thuja, Fichte u.a.) sind als Grundstückeinfriedungen unzulässig, ausgenommen bereits vorhandene Nadelgehölzhecken. Nachpflanzungen sind zulässig.

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

1. wasserunfähig 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 m breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

3.2 AUSWAHLLISTE ZU VERWENDENDER GROSSKRÖNIGER EINZELBAUWE

Acer platanoides H. 3kv, m.B., STU 16-18 - Spitz-Ahorn
Ginkgo biloba H. 3kv, m.B., STU 16-18 - Fächerbaum
Platanus acerifolia H. 3kv, m.B., STU 16-18 - Platane
Robinia pseudoacacia H. 3kv, m.B., STU 16-18 - Scheinakazie

Acer campestre H. 3kv, m.B., STU 14-16 - Feld-Ahorn
Cornus betulus Sol. 3kv, 350-400 - Hartweiche
Cornus mas H. 3kv, STU 12-14 - Kornelkirsche
Prunus avium H. 3kv, STU 14-16 - Vogel-Kirsche
Prunus spinosa H. 3kv, STU 14-16 - Kleinkronige Kirsche
Sorbus aucuparia H. 3kv, STU 14-16 - Mehlbeere
Im Straßenraum z.B. auch:
Crataegus carr. H. 3kv, STU 14-16 - Apfelfeldorn
Sorbus aria Magnifolia H. 3kv, STU 14-16 - Großblütige Mehlbeere
Pyrus calleryana H. 3kv, STU 14-16 - Straßbirne

yu.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstamm

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

Apfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eisapfel, Brechtacher, Birnenfelder, Jakob Fischer, Winterambour

Birnen: Güte Groue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geisrlithe

Zwischengrün: Große Schwarze Kornelkirsche, Hedelfinger, Schafftenmorelle, Kassina Frühe Herzkirche

Kirschen: als Sämling
u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.4 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artiglich zu ersetzen.

Eingekungene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzenperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

3.5 Pflanzenbeschnittmittel

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

3.6 Ausgleichmaßnahmen

Entfallen aufgrund Aufstellung des Bebauungs- mit Grundungsplanes gem. § 13a BauGB

max. 10,70 m
max. 13,50 m
voraus: OK PFB EG
OK gepl. Straße

TEXTLICHE HINWEISE

A. DENKMALSCHUTZ

A1 In der Nähe zum Planungsgebiet befindet sich ca. 80m nördlich das Baudenkmal 10-2-78-123-76.

A2 Wer Bodendenkmälern im Planungsgebiet und Umgebungsbereich nicht bekannt. Bodenkmal sind im Planungsgebiet und Umgebungsbereich nicht bekannt.

A3 Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Bodenkmal sind im Planungsgebiet und Umgebungsbereich nicht bekannt.

A4 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen Nichter der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund gehört haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DStschG).

B. FASSADENGESTALTUNG

B1 Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Große Farbanteile sollten vermieden werden. Holzverschaltungen in hellen Farbtönen, Glasoberflächen und Klinkerputz für Energieeinsparung sowie Fassadengestaltung sind möglich.

C. HINWEISE DER WASSERWIRTSCHAFT

C1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sollten mit einer durchwurzelbaren Mittenschichtdicke von 10 cm begrünt werden, damit mehr Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten wird und verdunstet.

C2 Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist id.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband bzw. die Kommune möglich. Die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist vorher der Kommune bzw. dem Zweckverband mitzuteilen. Auf die Toxizität von Kupferdächern (empfohlene Verwendung von Titan) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwasserzweck wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

C3 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.10.2000, geändert zum 01.10.2008, und den Technischen Regeln zum schmalen Einleiten von gemeinsamem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENCGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächenwasser (TRENCGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

C4 Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtdicke von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metallrosten ist mind. die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-B bzw. die Korrosionskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

C5 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseranschnitten sowie mit wald abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

C6 Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wässers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

C7 Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organologisch beurteilen zu lassen. Bei öffentlichen Straßen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

C8 Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts Straubing-Bogen abzusprechen.

D. ENERGIE

D1 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Für die Hausanschlüsse sollen von den Bauwilligen entspr. marktübliche Kabelführungen vorgesehen werden.

D2 Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand in den Hauszuführungen - wird nochmals hingewiesen (s. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen). Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseitig geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

D3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugabesites ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Körperbeschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

D4 Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die dann aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

D5 Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 180 g/m³ gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

F. BRANDSCHUTZ

F1 Die Belange des baulichen und abtwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradius, Radialen usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 1 t (Achslast 1 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, A10/B1/2008, S. 806 hingewiesen.

F2 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 Sachgrassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepunktmesser von mindestens 18 m für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehhöhe DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

F.3. LOSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Durchführung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet 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 Traubensystem entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige 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 Oberflächengewässern mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 2222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrummerschnittes zu installieren.

G. BELANGE DES BODENSCHUTZES

G1 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 Materialen in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgeverwerte der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinations- einigung von zu verwendendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

G2 Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Bei Bauarbeiten sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur anschließenden Sauerstoffung einzuhalten:

G3 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zur ergreifen und den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

G4 Bodenmanagement
Aus Zeit- und Kostensparnisgründen wird ein Bodenmanagement angedenkt. Es ist für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Disposition zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbaren Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden - max. Auffüllhöhe 20 cm. Siehe auch Informationen dazu: Flyer: Geländeauffüllung https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auffuellung-von-materien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf

H. LUFTWÄRMEPUMPE

H1 Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauherren empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Luftimmissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafzimmern, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst thermische Geräusche verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

I. AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

I1 Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BOBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BOBl. I S. 1802)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1-7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 bis 11 BauVO)

1.1 Wohnbaufläche
11.3 Allgemeine Wohngebiete
12 Gemischte Baufläche
12.3 Mischgebiet
nach § 4 BauVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1-5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,35

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

3.5 Baugrenze

6. VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 6 BauGB)

6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.1 öffentlicher Straßenraum mit Nebenanlagen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 öffentliche Multifunktionsstreifen sowie Rand- und Ausweichtreifen in unterschiedlichen Breiten mit wasserdurchlässiger Befestigung

6.3.2 Einzelbaumstandorte im Bereich der Multifunktionsstreifen mit Sicherung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.)

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
Multifunktionsstreifen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rosette, Rosengittersteine, Kies, Schotterrasen). Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 20 m x 20 m große Baumscheiben als Schotterrasen oder Rasenflächen herzustellen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 10 UND ABS. 4 § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUBO)

13.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 zu pflanzender Straßenbaum (Pflanzenqualität H STU 16-18) in den „öffentlichen Grünflächen“

13.2.2 zu pflanzender Sträucher in den „öffentlichen Grünflächen“

13.2.3 je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzenqualität H STU 8-10) gemäß Artikelste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.

13.2.4 bestehende Gehölze, zu erhalten

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 7 BauGB)

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

15.5 Maßzahl

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:500

