



**GEMEINDE  
ROSSBACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Bestandteil Nr. 2

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST“**

Gemeinde Roßbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Ausfertigung: Der Vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Roßbach-Ost“ wird somit ausgefertigt.

Gemeinde Roßbach, den .....  
Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

**Vorhabensträger:**

LM3 GmbH  
Am Kandlfeld 12  
84389 Postmünster

Gemeinde:  
Gemeinde Roßbach  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Ludwig Eder

Münchsdorfer Straße 27  
94439 Roßbach

Fon: 08547/9618-0  
Fax: 08547/9618-20  
poststelle@gemeinde-rossbach.de


.....  
Ludwig Eder  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**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, Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
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>6</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	6
2.2	Private Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen	6
2.3	Einfriedungen	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	7
2.6	Entwässerung	7
2.7	Werbeanlagen	8
2.8	Immissionsschutz	9
3.	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)</b>	<b>10</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen	10
3.2	Grünflächen	10
3.3	Freiflächengestaltungspläne	12
3.4	Ausgleichsflächen	12
<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 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke dienen.

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

##### 1.2.1 Zulässig sind max. 1-geschossige Gebäude

##### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

##### 1.2.3 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe: 7,50 m

Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 344,0 m ü NHN festgesetzt (siehe 1.7.2 der planlichen Festsetzungen).

Bezugshöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel der Ziff. 2.7.2; zulässig ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

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

##### 1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

##### 1.3.2 Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei einer Gliederung des Baukörpers z.B. durch wechselnde Fassadenoberfläche od. dgl.

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

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt:
- Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude).
  - Flächen für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Außensitzbereiche, Nebenanlagen
  - Flächen für Werbeanlagen
- 1.4.2 Innerhalb der Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (gem. Planzeichen I.3.2) sind auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Gaskühler und Grünflächen zulässig.
- 1.4.3 Innerhalb der Flächen für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Außensitzbereiche, Nebenanlagen sind auch Grünflächen zulässig.
- 1.4.4 Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

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

- 1.5.1 Die Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 1.5.3 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
- 1.5.4 Schmutzwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
- 1.5.5 Niederschlagswasser: Anfallendes Niederschlagswasser ist prinzipiell auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.
- 1.5.6 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.
- 1.5.7 Ist dieser Mindestabstand aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

- 1.5.9 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf privatem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.5.10 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. Dabei sind nur warm-weiße Lichtfarben zu verwenden. Die geplanten Beleuchtungskörper sind unter den Gesichtspunkten eines zielgerichteten Abstrahlwinkels, einer Leistungsreduzierung und einer intelligenten Zeitschaltung zu wählen.

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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Dachform: Flachdach (FD)
- 2.1.2 Dachneigung: max. 3°
- 2.1.3 Dachdeckung: Zulässig sind Foliendach, Metalldächer aus mattem Blech oder begrüntes Dach.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Fassadengestaltung: Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, spiegelnde Farben oder Oberflächen (außer Glas) sind unzulässig. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

### **2.2 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen**

- 2.2.1 Die Zuwegungen, Fahrbereiche und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,6 betragen.
- 2.2.3 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann. Der St 2115 oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen keine Oberflächen- oder Dachwässer aus dem Baugrundstück oder der Zufahrt zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2.4 Gemäß Garagen- und Stellplatz-Verordnung (GaStiV) vom 30.11.1993 (Anlage) gilt für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden.
- Erforderliche Mindeststellplatzanzahl  
1 PKW-Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche. Bei den maximal festgesetzten Verkaufsflächen von 1.200 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Mindestanzahl von 30 Stellplät-

zen.

1 Fahrradabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen (Maschendraht oder Stabgitterzäune).
- 2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.
- 2.3.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden. Der Mindestabstand von Toranlagen / Schranken zum FBR der St 2115 muss 5,0 m betragen.

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

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:2 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.2 Stützmauern sind mit Ausnahme im Anlieferbereich nicht zulässig.

## **2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Hinsichtlich der Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten siehe zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen.
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Sichtdreiecke gem. der RASt 06, Bild 120:  
Die Schenkellänge L des Sichtfeldes beträgt Richtung Roßbach 70 m (50 km/h). In Richtung Untergrafendorf beträgt das Sichtfeld 200 m (100 km/h). Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe unzulässig.

## **2.6 Entwässerung**

- 2.6.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist möglichst vor Ort flächig über geeignete Einrichtungen zu versickern.

- 2.6.2 Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist zur Wiederverwendung zu sammeln bzw. einer Versickerung zuzuführen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sofern dies nicht vollständig möglich ist, ist das Niederschlagswasser einer Rückhaltung zuzuführen. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.
- 2.6.3 Die Oberflächenentwässerung ist gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind das DWA-Merkblatt A 117, für die Versickerung das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen.
- 2.6.4 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.
- 2.6.5 Anfallendes Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **2.7 Werbeanlagen**

- 2.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 60 m<sup>2</sup> je Gebäudeseiten zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel gem. Ziff. 2.7.2.
- 2.7.2 Auf dem Gebäude ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen. Eine Ausleuchtung des Würfels während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.
- 2.7.3 Mit Ausnahme eines Werbewürfels (siehe Ziff. 2.7.2) sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.7.4 Werbeanlagen gem. Ziff. 2.7.5 bis 2.7.7 sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. Planzeichen I.3.3 zulässig.
- 2.7.5 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.
- 2.7.6 Es sind max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.7.7 Es ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m<sup>2</sup>, einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Eine Ausleuchtung während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zulässig.



- 2.7.8 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ST 2115 ausgerichtet sind, und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.7.9 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

## **2.8 Immissionsschutz**

Gemäß Schalltechnischem Bericht Nr. S2305057 rev 3 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 09.01.2024 kann durch folgende Festsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm gewährleistet werden:

- 2.8.1 Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten und ist an der Ostseite des Gebäudes zu installieren.
- 2.8.2 Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- 2.8.3 Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen, etc.) an der Südfassade des Gebäudes dürfen einen Schalleistungspegel von 81 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Aggregate dürfen ausschließlich an der Außenfassade des Aggregaterraums installiert werden.
- 2.8.4 Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen, etc.) an der Nordfassade des Gebäudes dürfen einen Schalleistungspegel von 69 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten.
- 2.8.5 Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- 2.8.6 Die Öffnungszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- 2.8.7 Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- 2.8.8 Die An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- 2.8.9 Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- 2.8.10 Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Öffnungen der Sammelboxen sind in Richtung Süden, Norden oder Osten auszurichten.

### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist gem. 3.2.7 anzulegen.

#### 3.2 Grünflächen

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4

##### 3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

Zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bäume und Bodendecker gem. den Listen 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 und 3.2.6 und gem. der planlichen Festsetzung I.5.1 bis I.5.3 zu pflanzen.

##### 3.2.2 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

##### 3.2.3 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
Malus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Apfel
Pyrus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Birne
Zwischen den Stellplätze z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaub. Mehlbeere
Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.2.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen und gem. FLL ein durchwurzelbares Volumen mit geeignetem Pflanzsubstrat von mind. 12 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen.

### 3.2.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	-Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	-Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	-Wild-Apfel		

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

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe		

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Pyramiden-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen, streng geschnittene Formhecken sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

### 3.2.6 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m<sup>2</sup>

Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera "Maigrün"	- Heckenkirsche	Steph. Incisa "Crispa"	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i. S.	- Schneebeere	Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus	- Zwerg-Mispel		

Cotoneaster horizon- - Zwerg-Mispel  
talis “Saxatilis”

### 3.2.7 Wiesenflächen

Neuansaatungen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenan- teil vorzunehmen.

### 3.2.8 Pflanzenbehandlungsmittel

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

### 3.2.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanz- periode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Wiesenflächen sind ca. 3-4 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.3 Freiflächengestaltungspläne

3.3.1 Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen vorzule- gen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflä- chenbefestigung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Fest- setzungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. erforderliche Dach- und Fassadenbegrünungen.

## 3.4 Ausgleichsflächen

3.4.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 3.150 m<sup>2</sup> wird durch folgende Ausgleichsflächen erbracht (Planung der Ausgleichflächen durch planwerkstatt karlstetter, Marklkofen):

3.4.2 Fläche A (Geltungsbereich Nr. 2)

Flächentyp:	Neuentwicklung
Lage/Flurnummer(n):	1047/3
Gemarkung:	Thanndorf
Flächengröße:	2.596 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	0,3
Anrechenbare Ausgleichsfläche:	802 m <sup>2</sup>

Ausgangsbestand:	Intensivgrünland, Acker, Bach mit Ufergehölzen
Entwicklungsziel:	Sukzessionsfläche mit Endziel standortgerechter Laubwald (frischer bis bachbegleitend feuchter Standort)
Maßnahmen:	Einstellen jeglicher Nutzung; Ringeln vorhandener, standortfremder Fichten und Belassen als stehendes Totholz
Entwicklungspflege:	Unterlassen jeglicher Nutzungen



Abbildung 1 : Lageplan, Maßstab 1:1.000

### 3.4.3 Fläche B (Geltungsbereich Nr. 3)

Flächentyp:	Neuentwicklung
Lage/Flurnummer(n):	667/5
Gemarkung:	Thanndorf
Flächengröße:	2.662 m <sup>2</sup>
davon aufwertbar:	2.348 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1,0

Anrechenbare Ausgleichsfläche:	2.348 m <sup>2</sup>
Ausgangsbestand:	artenarme, nährstoffreiche Frischwiese
Entwicklungsziel:	artenreiche Frischwiese
Maßnahmen:	Umbruch Ausgangsbestand, Eggen, Saatbettbereitung;  anschließend zweimalige Mähgutübertragung (Juni und September) oder Ansaat von Heudrusch aus artenreichen, regionalen Wiesen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband;  Dauerhafte Kennzeichnung der Grenzen der Ausgleichsfläche zu den benachbarten Grünlandflächen durch Metallpflocke mit einem maximalen Abstand untereinander von 50 m
Entwicklungspflege:	2-3 Schröpfungsmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat; anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15. Juni, Herbstmahd); Aussparung von ca. 10% Säumen oder Altgrasstreifen bei jeder Mahd auf wechselnden Standorten; Einsatz von mineralischer/ organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig.

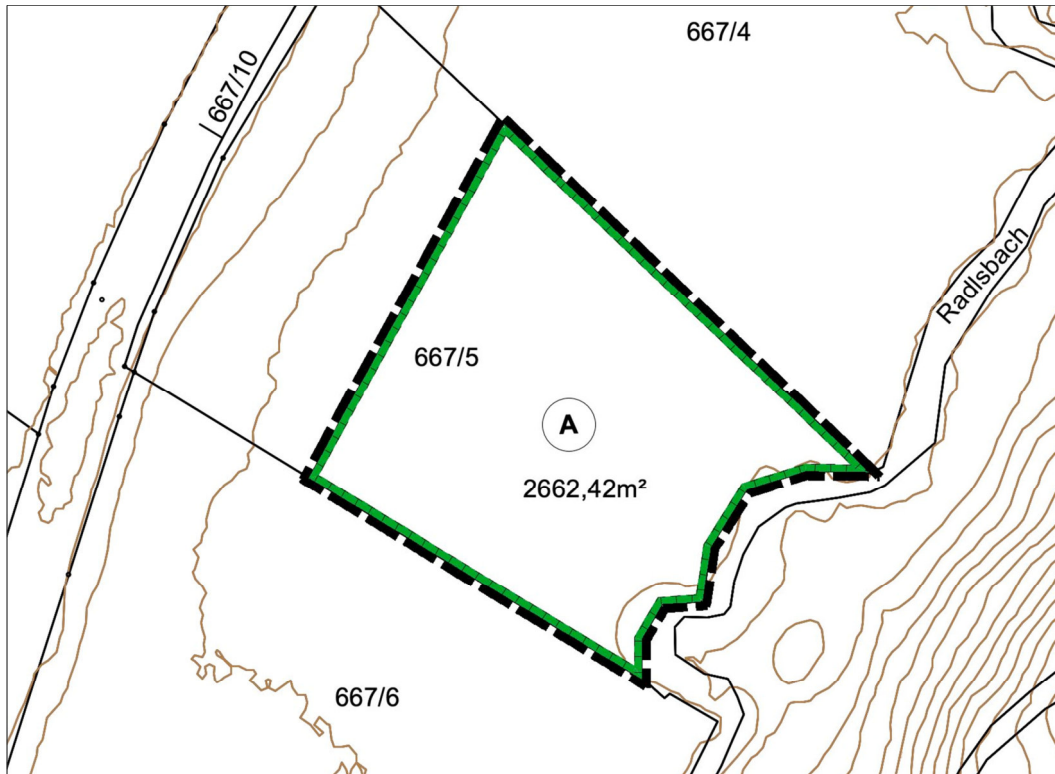


Abbildung 2 : Lageplan, Maßstab 1:1.000

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Boden- und Baudenkmäler

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen 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.

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

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).

#### Baudenkmäler

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

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 und HPL-Platten in hellen Farbtönen, Glasfassaden 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.

### C.3 Dach- und Wandbegrünung

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



Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln sollte eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

#### C.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

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

#### C.5 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.6 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.7 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

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.

### C.8 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (siehe „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.

### C.9 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.10 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen. Nur Wohngebäude!

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

### C.11 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Betriebszufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

### C.12 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 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.

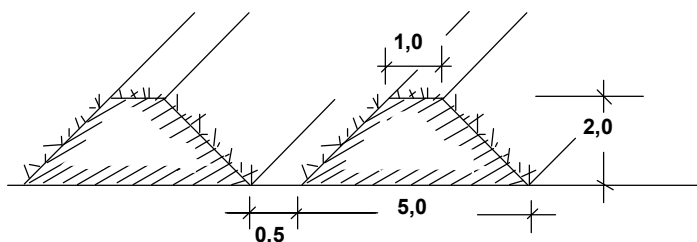
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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 Baumaßnahme 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 Inkarnatklie oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist

die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C.13 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in der Münchsdorfer Straße. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach Arnstorf, Eggenfelden, Pfarrkirchen, Osterhofen sowie Altenmarkt.

#### C.14 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

#### C.15 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt 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 Rottal-Inn in Pfarrkirchen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsan-

lagen gesammelt werden. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke gleitet werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Ergänzend hierzu ist das DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen und zur Einleitung in Oberflächengewässer“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Rottal-Inn einzureichen.

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

#### Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

### C.16 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Versorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

### C.17 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

#### Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

#### Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Normennachweis:

- Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.

- Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V.
- Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG
- § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

#### Abstände und Kennzeichnung von Löschwassarentnahmestellen

Als Löschwassarentnahmestellen können vorrangig

- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder
- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,

aber auch ein

- Löschwasserteich DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder
- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230

angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwassarentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwassarentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

#### 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.

#### C. 18 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.



## C. 19 Bayernwerk Netz GmbH

### Kabel - Zähleranschlusssäule in der Münchsdorfer Straße

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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.

### Kabelplanungen

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. Der Hinweis soll in der Begründung aufgenommen werden.

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

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

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.

#### Transformatorenstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können.

Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.