I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	7

1. Bezeichnung des Gebietes
2. Art der baulichen Nutzung
3. Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise
4. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
7. Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen = Wandhöhe (WH)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß Nutzungsschablone)
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
MI 1 und MI 2:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
MI 1:
Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.1 (1,2) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Die maximal zulässige GFZ beträgt im
MI 1 und MI 2: **1,2**

2.2 **0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Die maximal zulässige GRZ beträgt in den Teilgebieten
MI 1 und MI 2: **0,6**

2.7 **III** Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone.
(II) Zulässige Zahl der Vollgeschosse:
MI 1 und MI 2: (II) **bis III,** das Mindestmaß von II Vollgeschossen ist für Hauptgebäude zwingend. Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.

2.8 **WH** 7,50 m ü. Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über einem Bezugspunkt als Höchstmaß. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt als Höchstmaß im
MI 1: **7,50 m**
und im MI 2: **9,50 m**

Definition der Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt im MI 1 die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Plansymbol 15.15, im MI 2 wird als unterer Bezugspunkt das Urgelände bergseits herangezogen (siehe Höhenangaben im Planausschnitt).
Als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise

3.3 a abweichende Bauweise

3.4 Baulinie

3.5 Baugrenze
Garagen gemäß § 12 BauNVO, einschließlich überdachter Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den straßenabgewandten Grundstücksteilen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf,

Zweckbestimmung:
GBF: Feuerwehr, öffentliche Verwaltung, soziale Zwecke, kulturelle Zwecke

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 private Verkehrsfläche, Bestand

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußweg, öffentliche Parkflächen, öffentliche Platzfläche

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten bis maximal 6,50 m Breite

Einfahrtsbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nr.13 und Absatz 6 BauGB)

8.1 Hauptabwasserleitung unterirdisch, Mischwasserkanal Bestand (MW)

Hauptabwasserleitung unterirdisch, Regenwasserkanal Bestand (RW)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Bäume zu pflanzen auf öffentlichen Flächen, pro Symbol 1 Baum gem. textlicher Festsetzung Nr. 4, Auswahliste 1

Bäume zu erhalten, gem. textlicher Festsetzung Nr. 4, ausgefallene Laubbäume sind zu ersetzen.

15. Sonstige Planzeichen

15.3 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG)

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belaste Flächen, RW-Kanal Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.15 380,60 Höhenpunkt mit Angabe der NN-Höhe, Vermessung Bestand (Datengrundlage: MKS Architekten-Ingenieure GmbH)

15.16 18,00 Maßangaben

15.17 Firstrichtung im MI 1 gemäß Eintrag im Planausschnitt

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen und planliche Hinweise

1.1 Flurstücksgrenze, nachrichtliche Übernahme der digitalen Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2025

1.2 123 Flurstücksnummer, nachrichtliche Übernahme der digitalen Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2025

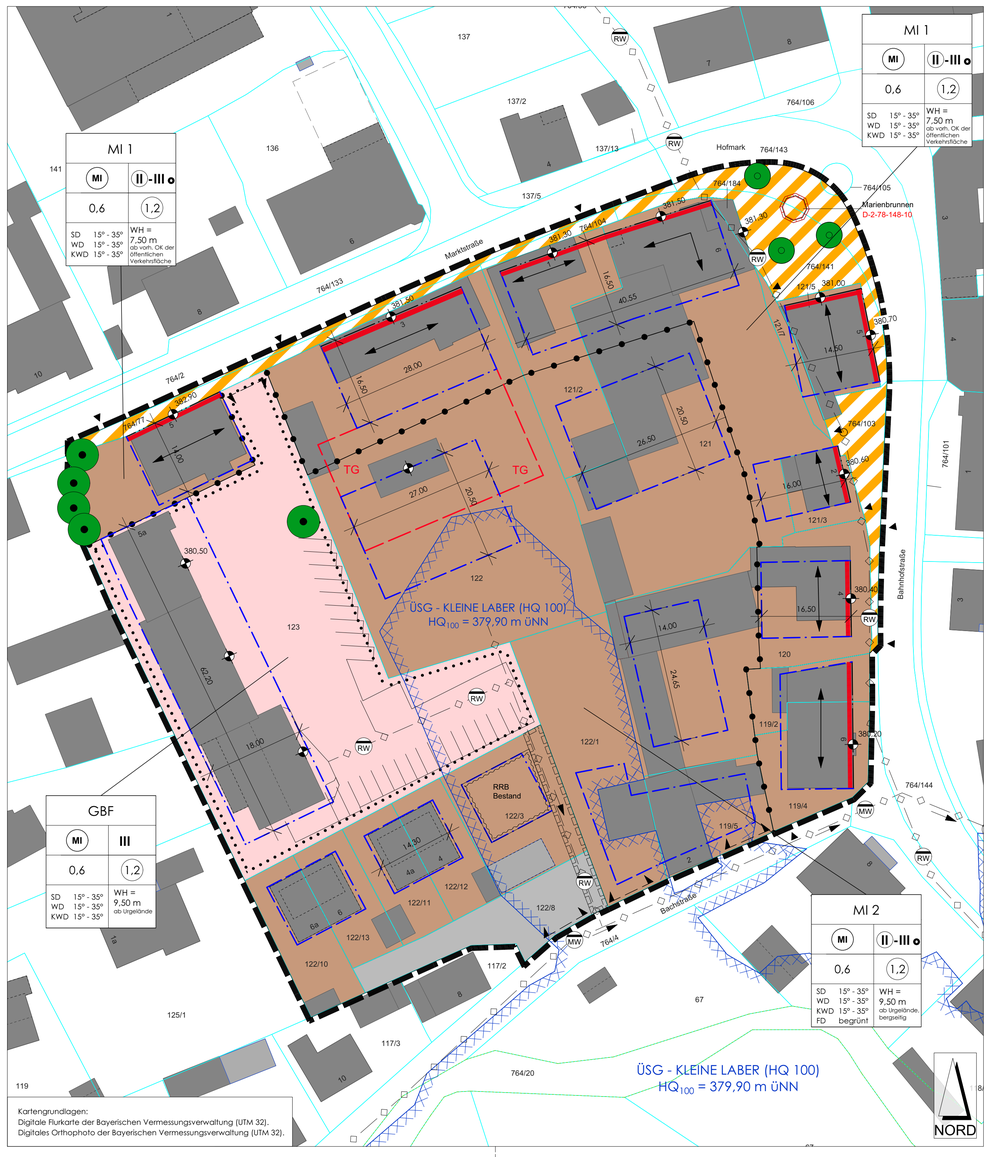
1.3 Gebäude Bestand, Haupt- und Nebengebäude mit Hs.-Nr. (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.4 Baudenkmal D-2-78-148-10, Marienbrunnen. (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

1.5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Kleine Laber (HQ 100 = ca. 379,96 müNN). Umgrenzung (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses, RRB Bestand

PLANZEICHNUNG - M 1 : 1.000



III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise und Baukörpergestaltung:

1.1 Abstandsflächen: Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

1.2 Gestaltung von Hauptgebäuden:

Dachform: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung
Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 35° Dachneigung zulässig.
Bei 3 Vollgeschossen auch Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung und maximal 5° Dachneigung zulässig. Unbegrünte Flachdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig.

Dachgauben: Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

Dacheindeckung: zulässig sind Dacheindeckungen in gedecktem rotem bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis anthrazitgrauem Farbton, zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer zulässig.

Solaranlagen: Zulässig sind dachparallele oder in die Dachfläche integrierte Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß BayBO.

Firstrichtung: Im MI 1 ist die Firstrichtung mittig zur Gebäudelängsachse herzustellen (siehe Eintrag durch Planzeichen Nr. 15.17).

1.3 Einfriedungen:

Zur Grundstückseinfriedung zulässig sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht vollflächig geschlossene Holz- und Metallzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis maximal 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßen- bzw. Gehwegoberkante. Zusätzlich sind Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittern bis 1,60 m Höhe sowie Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 2,00 m zulässig.
Unzulässig sind Füllungen aus Kunststoffelementen und Folienbänder als Einfriedung.

Mauern und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Drahtgitterkörbe oder -wände), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind als Grundstückseinfriedung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

1.4 Garagen, Nebengebäude und -anlagen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind oberirdische Garagengeschosse und Kellergaragen nicht zulässig. Anlagen zur Ver- und Entsorgung, die aufgrund von privaten Bauvorhaben erforderlich werden, sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Diese müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

Bei Neu- und Ersatzbauten können erforderliche Stellplätze auch in Tiefgaragen gemäß Planzeichen Nr. 15.3 nachgewiesen werden. Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Erstellung von Tiefgaragen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Kleinen Laber ist nicht zulässig.

1.5 Stellplätze:

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg in der jeweils geltenden Fassung.

1.6 Spielplätze:

Es gilt die Spielplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg in der jeweils geltenden Fassung.

2. Flächenbefestigungen:

2.1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z.B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3. Geländeauffüllungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück bis max. 0,5 m über dem Urgelände und maximal 30 cm über der Erschließungsstraße (Staatsstraße 2142) zulässig. Diese sind zum jeweiligen Nachbargrundstück im Verhältnis 1 : 2 an- bzw. abzuböschen. Entlang der Grundstücksgrenze, zu benachbarten Grundstücken und den angrenzenden Erschließungsflächen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des vorhandenen natürlichen Geländes).

4. Grünordnung:

4.1 Pflanzgebot für Bäume auf privaten Grünflächen:
Bei Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen, ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung gemäß Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO. Ausgefallene Laubbäume sind zu ersetzen.

Liste 1 - Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn	
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelva"

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

4.2 Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen:
Die durch Planzeichen (Punkt 13.2 der planlichen Festsetzungen) gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten.
Auf öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5. Niederschlagswasserbehandlung:

5.1 Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

5.2 Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, es sei denn, dass eine Versickerung oder anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen darf benachbarten Grundstücken und öffentlichen Flächen nicht zugeleitet werden.

Für die Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS).

5.3 Für die Grundstücksentwässerung der privaten Flächen ist die DIN 1986-100 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten. Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist mit den Bauantragsunterlagen ein Überflutungsnachweis einzureichen.

6. Artenschutz:

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

7. Hochwasserschutz:

Innerhalb der Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. II 1.4) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von baulichen Anlagen mindestens auf einer Höhe von 380,30 m ü.NN anzuordnen.

8. Immissionsschutz:

Aufgrund der nördlich und östlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2142 sowie der nordöstlich angeordneten öffentlich gewidmeten Stellplätzen ist eine grundrissorientierte Planung notwendig. An lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungspegel < 60 dB(A) im Tagzeitraum und < 50 dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, müssen zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden. Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist.

An den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Fassaden innerhalb des Plangebiets sollten keine Immissionsorte nach TA Lärm angeordnet werden (Beurteilungspegel < 60 dB(A) im Tagzeitraum und < 45 dB(A) im Nachtzeitraum). Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume definiert. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche (siehe nachfolgende Abb. 1) Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden. Falls dennoch schutzbedürftige Räume in diesem Bereich vorgesehen sind, so sind deren Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. nicht öffenbare Fenster, Wohnraumlüftung) zu versehen, wodurch nach der TA Lärm ein Immissionspunkt vermieden werden kann bzw. das Öffnen der Fenster nicht notwendig ist, um eine erforderliche Luftwechselrate einzuhalten.
Da die Überschreitungen vorwiegend den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche zu vermeiden.

Die Einhaltung des gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 wird für alle Bauparzellen festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges = 30 dB(A) einzuhalten. Für das Plangebiet betragen die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße zwischen 30 und 49 dB(A), abhängig von Flurstück und Ausrichtung. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Mindestens einzuhalten ist jedoch weiterhin ein R'w,ges = 30 dB.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Anforderungen der Bayerischen Technischen Baubestimmungen für das Plangebiet zu erbringen.

Abbildung 1:
Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenabschnitte, an denen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind (gelb) und von Fassadenabschnitten, an denen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich sind (orange).

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Belange der Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt das Baudenkmal D-2-78-148-10 - Marienbrunnen, achteckiges Becken, Marienfigur auf gestaltetem Mittelpfeiler, Gußeisen, 1904.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet selbst keine verzeichnet. Nordöstlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7239-0249 verzeichnet. Beschreibung: Unterirdische mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche/ehem. Klosterkirche St. Johannes Ev. und des Klosters Mallersdorf, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing- Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Stromversorgung
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

3. Telekom
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, das Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

4. Brandschutz
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu er richten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können.

Es wird auf die Verbandsatzung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf hingewiesen.

5. Regenwassernutzung
Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Wasserzweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden. Vom Benutzungszwang ausgenommen ist Wasser zum Betrieb von Wärmepumpen.
Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg zu informieren.

6. Hinweise zur Wasserwirtschaft
Für die Einleitung des Niederschlagswassers 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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m2 errichtet, sind ggf.Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. 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.

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.

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

Wassersensibler Bereich
Ein Teil des Bebauungsplanes "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" könnte im wassersensiblen Bereich bzw. im Bereich potentieller Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starken Abfluss liegen. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Aufgrund der Geländeform kann es bei Überschwemmungen zu einer Betroffenheit kommen. Aufgrund eines erhöhten Risikos für breitflächig abfließendes Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen wird empfohlen, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (Höherlegung der Rohfußbodenoberkante und von Öffnungen am Gebäude auf mind. 0,25 m ü. GOK etc.).

7. Hochwasserschutz
Der Planungsbereich liegt zum Teil im festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber. Der Wasserspiegel liegt bei einem HQ100 bei ca. 379,90 müNN und könnte bei einem Hochwasser höher als HQ 100 überströmt werden.
Mit möglichen Grundwasserständen bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW $_{100}$-Kote ist zu rechnen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
Im Grundwasser liegende Keller und Tiefgaragen sind druck- und grundwasserdicht auszuführen, z. B. sogn. "Weiße Wanne" in Sperrbeton. Die Auftriebs- und Rücksicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.

8. Altlasten
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

9. Recyclingbaustoffe
Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

10. Umweltschutz
Zum Schutz von Boden und Grundwasser sollte auf Streusalz und ätzende Streustoffe sowie auf künstliche Düngemittel und Pestizide verzichtet werden.

11. Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen
Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Grundwasser liegende Keller: Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.
Bei nahe beieinander liegenden Parzellen können sich dort errichtete Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

12. Abwasserentsorgung
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

13. Bodenschutz
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Neubaumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.Nach § Ia Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im "Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)" des Bundesverbandes Boden e.V. zu finden.

14. Immissionsschutz
Hinweis:
Aus gutachterlicher Sicht sollten bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen vorsorglich leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken. Zudem wird empfohlen, bei einer Änderung und Umnutzung der Bestandsbetriebe innerhalb des Plangebiets die Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen neu zu bestimmen.

II. ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung vom 21.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat am 23.09.2025 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" in der Fassung vom 23.09.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" in der Fassung vom 23.09.2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Beschluss über die Abwägung
Der Marktrat Mallersdorf-Pfaffenbergs hat in seiner Sitzung vom ..... die Abwägung der förmlichen Auslegung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen.

5. Satzung
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluss vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark" mit Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO, beschlossen.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den .....
.....
Christian Dobmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Ausgefertigt:

Mallersdorf-Pfaffenberg, den .....
.....
Christian Dobmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan " Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Mallersdorf - Marktstraße, Bach- straße, Bahnhofstraße, Hofmark" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den .....
.....
Christian Dobmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)

mks Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de