



**MARKT
MALLERSDORF-
PFAFFENBERG**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
WA „NIEDERLINDHART/WESTEN“**

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.06.2022
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.09.2022
Satzungsbeschluss vom 24.01.2023

Vorhabensträger:

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Christian Dobmeier

Rathausplatz 1
84066 Mellersdorf-Pfaffenberg

Fon: 08772/807-0
Mail: d.salzberger@mal-pfa.de

.....
Christian Dobmeier
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

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.05.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 07.07.2022 bis 08.08.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 erfolgte ebenfalls vom 07.07.2022 bis 08.08.2022.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2022 einen Verfahrenswechsel in das Regelverfahren beschlossen.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 20.09.2022 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2022 bis zum 16.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom 13.12.2022 beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 16.12.2022 bis 16.01.2023 beteiligt.

Der Markt Mellersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.01.2023 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2023 als Satzung beschlossen.

Mellersdorf-Pfaffenberg, den.....

.....

Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Mellersdorf-Pfaffenberg, den

.....

Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Mellersdorf-Pfaffenberg, den

.....

Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA „Niederlindhart/Westen“ auf Veranlassung des örtlichen Grundstückseigentümers der Parzelle 3 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 02.08.2002.

Vorgesehen ist der Neubau eines Vierfamilienhauses.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich der Parzelle 3 mit der Fl. Nr. 1234/22, Gmkg. Mallersdorf wird die bauliche Situation neu geregelt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Inhalt des Deckblattes umfasst eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Baugrenze, Grundflächenzahl, Wandhöhe, Dachneigung und privater ortsrandbildender Strauchpflanzung.

Der Geltungsbereich umfasst die westliche Parzelle Nr. 3 mit der Fl. Nr. 1234/22, Gemarkung Mallersdorf mit ca. 851 m².

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.2 Verfahren

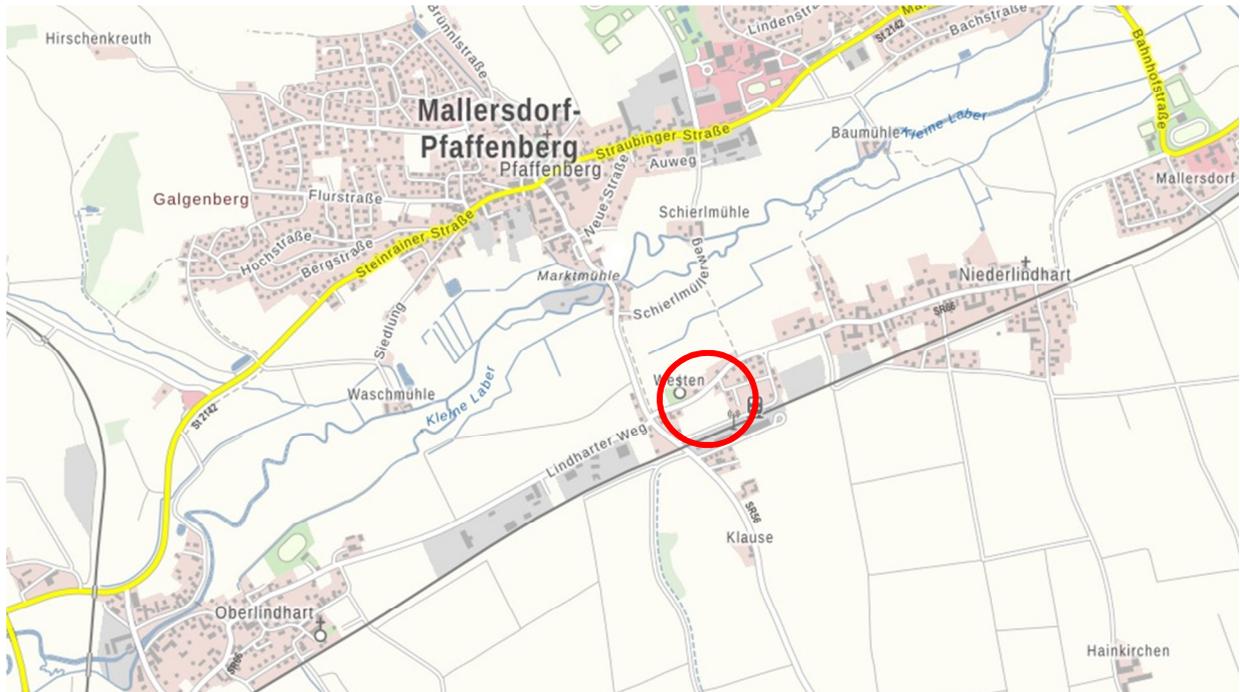
Da lt. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 08.08.2022 durch die Änderung der Gebäudehöhe die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewandt werden.

Es ist daher das Regelverfahren anzuwenden.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan (Bayern Atlas Mai 2022) – ohne Maßstab

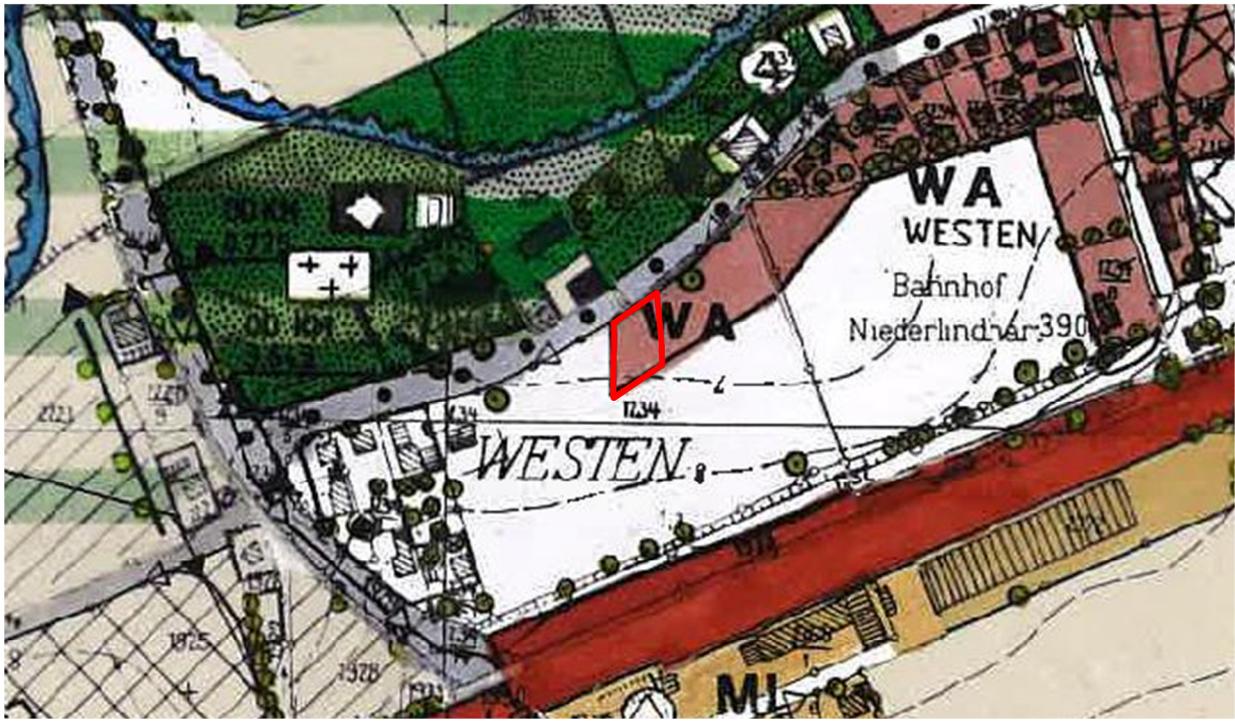
1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt (Bayern Atlas Mai 2022) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

2. Planungsvorgaben

➤ Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

➤ Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Niederlindhart/Westen“



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan von 2002 mit Darstellung des Änderungsbereiches – ohne Maßstab

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich der Geltungsbereich komplett innerhalb des Bodendenkmals D-2-7239-0273 (Körpergräber der frühen Bronzezeit, Siedlung der frühen Latènezeit und der römischen Kaiserzeit).

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern 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.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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

Untersuchungen diesbezüglich haben bereits mit Hr. Dr. Husty, Kreisarchäologie Straubing-Bogen stattgefunden. Entsprechende Auflagen wurden formuliert und sind vom Antragsteller einzuhalten.

Baudenkmäler

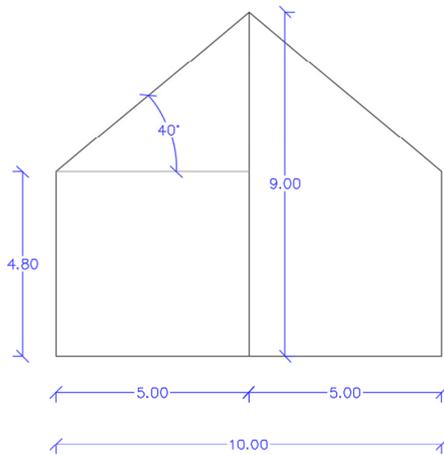
In der Nähe des Plangebietes (ca. 50 m nordwestlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befindet sich das Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG D-2-78-148-44, Kath. Pfarrkirche Mariä Opferung, ehemalige Wallfahrtskirche, spätgotischer Bau mit Turm; um 1483, barocker Umbau und Turmobergeschoss mit mächtiger Zwiebelhaube, um 1740, Sakristei 19. Jh., mit Ausstattung sowie D-2-78-148-46: Pfarrhof mit Ökonomiegebäuden; zweigliedriges Pfarrhaus mit Schopfwalm- und Satteldach; Ökonomietrakt mit gewölbtem Stall, Stadel und Wagenremise; 1897.

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).

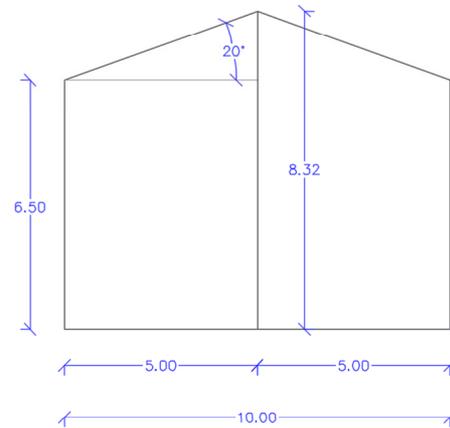
Gem. des gültigen Bebauungsplanes ist für die Parzelle 3 nur eine max. traufseitige Wandhöhe von 4,80 m und eine Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig. Die Reduzierung der Wandhöhe für diese Parzelle wird in der Begründung mit der Nachbarschaft der Pfarrkirche begründet (... „um eine Beeinträchtigung des Denkmalcharakters zu vermeiden“ ...). Mit vorliegendem Deckblatt soll nun die Wandhöhe auf 6,50 m erhöht im Gegenzug aber die maximale Dachneigung mit max. 20 Grad geändert werden.

In der nachfolgenden Skizze ist erkennbar, dass sich durch diese Änderungen die Höhe des Baukörpers verändert; bei einem angenommenen Baukörper von 10 m Breite ergibt sich bei einer Wandhöhe von 4,80 und 40 Grad Dachneigung eine ma-

ximale Höhe von 9,00 m; bei den geplanten Änderungen (6,50 m Wandhöhe und 20 Grad Dachneigung) ergibt sich eine Höhe von „nur“ 8,32 m.



lt. B-Plan



lt. Deckblatt Nr. 1 z. B-Plan

Unter anderem stellte das Landratsamt Straubing-Bogen bereits mit Schreiben vom 14.06.2002 fest, dass die Kirche nur von Süden aus Sicht eines Zugreisenden bedingt freistehend wirkt. Südlich der Kreisstraße befindet sich bereits ein Altbestand, welcher der Kirche südwestlich unmittelbar vorgelagert ist. Vor allem aber die südlich der Bahnlinie bestehende Bebauung in nicht unwesentlicher Größenordnung lässt eine freie Sicht auf die Kirche und Pfarrhof nicht mehr zu.

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich u. E. keine negativen Auswirkungen bzw. eine Beeinträchtigung des Denkmalcharakters.

3. Begründung

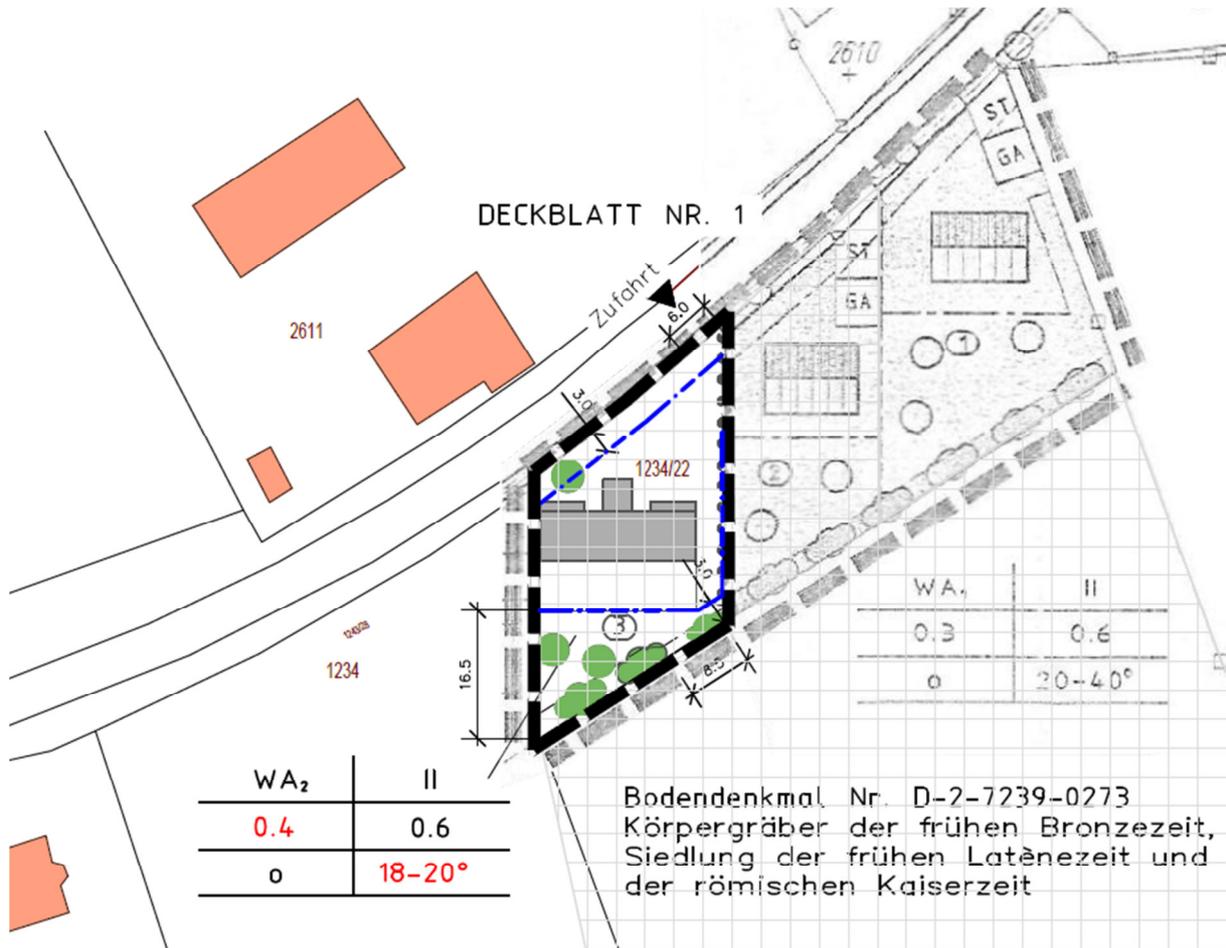
Gem. des geltenden Bebauungsplanes sind lediglich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Vorgesehen ist die Errichtung eines Vierfamilienhauses mit Stellplätzen, die zur Deckung der anhaltenden Nachfrage auch von kleineren Wohneinheiten in verdichteter Bauweise innerhalb der Gemeinde dienen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet die Änderung bzw. Ergänzung der plan- und textlichen Festsetzungen für die Parzelle 3 des Bebauungsplanes mit Grünordnung WA „Niederlindhart/Westen“. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können und der Nachverdichtung gerecht zu werden, ist die Erweiterung der Baugrenze im Süden um ca. 7 m sowie die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erforderlich.

Die zulässige Wandhöhe soll bei dem Haustyp B (Parzelle 3, max. 4,80 m) an die zulässige Wandhöhe des Haustyps A der benachbarten Parzellen von max. 6,50 m angepasst werden. In diesem Zusammenhang soll auch die aktuell zulässige Dachneigung von 30-40° auf 18-20° verringert werden.

Die vorgesehene 2-reihige ortsrandbildende Strauchpflanzung kann auf einer Länge von 8,50 m im Süd-Osten nur 1-reihig verwirklicht werden.

4. Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung WA „Niederlindhart/Westen“



Deckblatt Nr. 1 – ohne Maßstab

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Kreisstraße 66.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Die Trink- und Löschwasserversorgungen werden durch die bereits vorh. Leitungen und Hydranten des Zweckverbandes Wasserversorgung gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf dem Baugrundstück bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

6. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung WA „Niederlindhart/Westen“ vom 21.08.2002 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **die Parzelle Nr. 3, Fl. Nr. 1234/22, Gmkg. Mellersdorf** gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl = max. 0,4

1.3. Bauweise

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Außentreppen, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Für die Abstandsflächen- und Abstandsübernahme nach Art. 6 Abs. 2 BayBO auf Fl.Nr. 1234 ist eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen:

Haustyp B (Parzelle 3): 6.50 m

Dachneigung: Haustyp B: 18°- 20°

Dachdeckung: zusätzlich sind auch Flachziegel naturrot zulässig

Traufüberstand und

Ortgang: Bei Balkonen max. 85 cm Überstand über Balkon-Vorderkante. Dachüberstände an der Nachbargrenze sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Kfz-Stellplätze

e) Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der örtlichen Stellplatzsatzung des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg

2.5 Entwässerung

c) Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

4.3 Ortsrandbildende Strauchbepflanzung 1-2-reihig

Die ortsrandsbildende Strauchbepflanzung entlang der Grundstücksgrenze im Süden der Parzelle 3 ist im ersten Drittel auf einer Länge von 8,50 m nur einreihig möglich und wird im Anschluss auf 2 Reihen erweitert.

4.4 Sonstiges

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

Hinweise

C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich der Geltungsbereich komplett innerhalb des Bodendenkmals D-2-7239-0273 (Körpergräber der frühen Bronzezeit, Siedlung der frühen Latènezeit und der römischen Kaiserzeit)

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern 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.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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

C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung: Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Falls die Voraussetzungen der NWFreib i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

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

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern 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.

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

Altlasten und Bodenschutz:

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

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.

Altlasten sind der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg auf der Fläche allerdings nicht bekannt.

Nach § 1a 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 DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfo-

len. 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.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

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.

C.3 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Löschwasserversorgung

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern 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 Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

C.4 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, 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.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden

C.5 Weitere allgemeine Hinweise

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z.B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

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).

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

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

Strom zur Wärmeherzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Diese sollten auch für die Freiflächenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly zero-energy buildings“).

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.

Anstelle von Kies oder Schotter sollte beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bau-schutt-Granulat verwendet werden.

C.6 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Kabel

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 der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen der Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es sind die Hinweise im Merkblatt „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSW Verlag (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Kabelplanung(en)

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 der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich frühzeitig 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. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu

beachten. Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online unter dem Planauskunftsportal eingeholt werden.

C.7 Wasserzweckverband Mallersdorf

Das geplante Grundstück ist bereits mit einem Grundstücksanschluss für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Sollte anlässlich der Bebauung ein größerer Grundstücksanschluss erforderlich bzw. gewünscht sein, so ist für die Stilllegung des bestehenden Anschlusses und der Neuerstellung eines Anschlusses in größerer Dimension eine Kostenübernahmeerklärung bzw. eine Sondervereinbarung erforderlich.