



**DECKBLATT NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE
– VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN -
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„SANDLEITE“**

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Ausfertigung: Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Bestandteil Nr. 2) wird somit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Vorhabensträger:

Brandl Projekt GmbH
Steinrainer Straße 19
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Gemeinde:
Markt Mallersdorf – Pfaffenberg
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Christian Dobmeier

Rathausplatz 1
84066 Mallersdorf-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
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
	1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
	1.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	1.3 Höhe der baulichen Anlagen	6
	1.4 Anordnung Baukörper.....	6
	1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	6
	1.6 Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche.....	7
	1.7 Hauptgebäude und Höhenlage	7
	1.8 Einfriedungen	7
	1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	8
	1.10 Öffentliche Verkehrsflächen	8
	1.11 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplatzflächen, Anlieferzonen.....	8
	1.12 Werbeanlagen	8
	1.13 Niederschlagswasser.....	9
	2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	10
	2.1 Öffentliche und private Grünflächen	10
	2.2 Fassadenbegrünung.....	12
	2.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	12
	2.4 Erforderlicher Retentionsausgleich.....	12
	2.5 Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	13
	2.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	14
	3 FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
C	HINWEISE	

BESTANDTEILE DES DECKBLATTES NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE – VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE“:

1. Planzeichnung Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 18.10.2022
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. 18.10.2022
3. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 18.10.2022
4. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf i. d. F. v. 18.10.2022
5. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF, Gmkg. Mallersdorf i. d. F. v. 18.10.2022
6. Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Mitschelen + Gerstl, 94032 Passau i. d. F. v. 11.04.2022

ANLAGEN:

1. Ausführungsplan zum Hochwassergutachten für die Ausweisung des Sondergebietes „Sandleite“ (Lageplan, Längsschnitt, Querschnitt - AP_O_LP_101b vom Mai 2021, geändert am 23.12.2021 und 24.01.2022) der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München
2. Erläuterungsbericht zur Untersuchung HW-Abfluss Kleine Laber, Dezember 2021 der Fichtner Water & Transportation aus 81675 München
3. Geotechnischer Bericht – Gutachten – der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 27.04.2021
4. Geologisch-Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerungsplanung und zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 23.12.2021
5. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Ferstl Ing.-GmbH, Landshut vom 27.04.2022
6. Artenschutzmaßnahmen Ameisenbläulinge Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)
7. Vegetationskartierung Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ (Flora+Fauna Partnerschaft September 2021)

8. Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2006
9. Gutachten zum Hochwasserabfluss der RMD-Consult GmbH aus 80636 München vom Juli 2007
10. Stellungnahme der Fichtner Water & Transportation GmbH aus 81675 München vom 17. Februar 2021
11. Immissionschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) der Hooek & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 08.02.2022
12. Ergänzende Stellungnahme zum planungsbezogenen Verkehrszuwachs auf der Straubinger Straße der Hooek & Partner Sachverständige PartGmbH, Landshut vom 25.04.2022
13. Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge des Neubaus eines Edeka-Marktes im Sondergebiet „Sandleite“ der Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.06.2022
14. DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung - einsehbar in der Marktverwaltung
15. DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - einsehbar in der Marktverwaltung
16. DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – einsehbar in der Marktverwaltung
17. Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) - einsehbar in der Marktverwaltung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die vom vorliegenden „Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ erfassten Teile des rechtsverbindlichen ursprünglichen Bauungs- mit Grünordnungsplans „Sandleite“ sowie des rechtsverbindlichen Deckblattes Nr. 54 zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ werden durch dieses „Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ verdrängt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Sondergebieten 1 und 2.
Zweckbestimmung: großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Backshop, Café
- 1.1.2 Zulässig sind im Sondergebiet 1 folgende Nutzungen und Maximalwerte:
- ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.500 m²
 - ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 450 m²
- 1.1.3 Zulässig sind im Sondergebiet 2 folgende Nutzungen und Maximalwerte:
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 750 m²
 - ein Backshop/Café mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 150 m² sowie einer Verzeehr-/Freisitzfläche mit einer Grundfläche von insgesamt max. 250 m²
- 1.1.4 Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wurde und sie im übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss
- 1.2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig
- 1.2.3 Größe der Grundfläche:
- Innerhalb der Baugrenze des SO 1 und SO 2 (gem. Planzeichen I.3.1) sind folgende maximalen Grundflächen zulässig:
- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| für das Sondergebiet 1 (SO 1) | 3.660 m ² |
| für das Sondergebiet 2 (SO 2) | 1.760 m ² |

Diese maximalen Grundflächen dürfen durch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege, Verflüssiger / Wärmepumpen, Stützmauern und Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamt-Grundfläche von 10.325 m² überschritten werden.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

- 1.3.1 Wandhöhen: Max. zulässige Wandhöhe 8,50 m
- Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 382,40 m ü NHN festgesetzt.
- Die Wandhöhe ist das Maß des Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut.
- 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 Werbewürfel der Ziff. 1.12.2; zulässig ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

1.4 Anordnung Baukörper

- 1.4.1 Im SO 1 ist nur ein einzelner Baukörper auch mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 1.4.2 Im SO 2 ist nur ein einzelner Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt:
- Baugrenze für SO 1 und SO 2
 - Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege
 - Baugrenze für Verflüssiger / Wärmepumpen
 - Baugrenze für Stützmauern
 - Baugrenze für Werbeanlagen

- 1.5.2 Innerhalb der Baugrenze für SO 1 und SO 2 (gem. Planzeichen I.3.1) sind im SO 1 auch Stellplätze und Anlieferzonen, im SO 2 auch Stellplätze zulässig.
- 1.5.3 Innerhalb der Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fußwege (gem. Planzeichen I.3.2) sind auch private Grünflächen gem. Ziff. I.5.1.6 der planlichen Festsetzungen zulässig.
- 1.5.4 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.
- 1.5.5 Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO

1.6 Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche

Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrbereiche sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenze für SO 1 und SO 2 (gem. Planzeichen I.3.1) und innerhalb der Baugrenze für Stellplätze (gem. Planzeichen I.3.2) zulässig.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die örtliche Garagen-Stellplatzsatzung v. 07.11.2002 findet keine Anwendung.
Es werden für den gesamten Geltungsbereich 129 Stellplätze zur Errichtung festgesetzt.

1.7 Hauptgebäude und Höhenlage

- 1.7.1 Dachform/-neigung: Flachdach / Neigung 0° - 5°
- 1.7.2 Dachdeckung: Foliendach mit extensiver Dachbegrünung
- 1.7.3 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene, aufgeständerte Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 1.7.4 Höhenlage: Die Fertigfußbodenoberkante von Gebäuden (FFB OK EG) in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, sowie die Unterkonstruktion der Verflüssiger/Wärmepumpe in seinem Bauraum muss eine Höhenlage von mind. 382,40 m ü. NHN aufweisen. (entspricht dem vom WWA Deggendorf berechneten $HQ_{100} + 40$ cm Freibord).

1.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur auf der Stützmauer gem. Planzeichen I.7.2 zulässig mit einer Höhe von maximal 1,20 m als transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Stabgittern.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 1.9.1 Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme der Ziff. 1.9.4 aus Gründen des Hochwasserschutzes und mit Ausnahme der Ziff. 1.9.6 aus Gründen des Oberflächenwasserabflusses bis zu einer Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.
- 1.9.2 Aufschüttungen müssen an den Grenzen des Planbereiches (Bestandteil Nr. 1) wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 auf das Urgelände heruntergeführt werden, ausgenommen im südlichen Grundstücksbereich gem. Ziff. I.7.6 und an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der zulässigen Stützmauern gem. planlicher Festsetzung in Ziff. I.7.2.
- 1.9.3 Eine Stützmauer ist nur im süd-westlichen Grundstücksbereich und entlang der westlichen Grundstücksgrenze lt. planlicher Festsetzung Nr. I.7.2 bis zu einer max. Höhe von 382,40 m ü. NHN zulässig.
- 1.9.4 Auf der im Plan (Bestandteil Nr. 1) gekennzeichneten, rot schraffierten Fläche gem. planlicher Festsetzung in Ziff. I.7.6 am südlichen Rand des Sondergebietes 1 ist zur Gewährleistung des Hochwasserabflusses keine Anhebung oder Abgrabung des Geländes, keine Bebauung oder dichter Bewuchs (Bodendecker, Sträucher oder Heister) zulässig. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestands Höhen des natürlichen Geländes gem. planlicher Hinweise Ziff. III.5 im südlichen Grundstücksbereich gem. Ziff. I.7.6 sind Bestands Höhen und dürfen nicht verändert werden.
- 1.9.5 Abgrabungen sind nur im Bereich der festgesetzten Sickermulden gem. planlicher Festsetzung Ziff. I.7.4 bis in eine Tiefe von max. 65 cm zulässig.
- 1.9.6 Auf der im Plan (Bestandteil Nr. 1) gekennzeichneten, blau schraffierten Fläche gem. planlicher Festsetzung in Ziff. I.7.7 zwischen den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist zur Gewährleistung des Oberflächenwasserabflusses eine Aufschüttung des Geländes auf eine maximale Höhe von 382,30 m ü. NHN zulässig.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geh- und Radweg entlang der Straubinger Straße (St 2142) gem. Planzeichen I.4.1 sowie die Zufahrt gem. Planzeichen I.4.2 dürfen bituminös befestigt werden.

1.11 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplatzflächen, Anlieferzonen

- 1.11.1 Sämtliche Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplatzflächen, Anlieferzonen sind in versickerungsfähiger Bauweise (Beton-Fugenpflaster) zu erstellen.

1.12 Werbeanlagen

- 1.12.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 60 m² je Gebäude zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel gem. Ziff. 1.12.2.

- 1.12.2 Auf dem Gebäude innerhalb des SO 1 ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen.
- 1.12.3 Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen – mit Ausnahme eines Werbewürfels – siehe 1.12.2 - , Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 1.12.4 Werbeanlagen gem. Ziff. 1.12.5 bis 1.12.7 sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze gem. Planzeichen I.3.5 zulässig.
- 1.12.5 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m², einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 8,00 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze Nr. 1 gem. Ziff. I.3.5.1 der planlichen Festsetzungen zulässig.
- 1.12.6 Es sind max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenze Nr. 2 gem. Ziff. I.3.5.2 der planlichen Festsetzungen zulässig.
- 1.12.7 Es ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 2,5 m², einer max. Breite von 0,30 m und bis zu einer Höhe von 3,50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze Nr. 3 gem. Ziff. I.3.5.3 der planlichen Festsetzungen zulässig.

1.13 Niederschlagswasser

- 1.13.1 Das Niederschlagswasser der Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplatzflächen, Anlieferzonen ist direkt über die Pflasterfläche zu versickern.
- 1.13.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen in den Gebieten SO 1 und SO 2 ist über die festgesetzten Sickermulden zu versickern.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 1.9

2.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Öffentliche und private 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.

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

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

2.1.2 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
Ulmus minor	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Feld-Ulme

2.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 14-16	-	Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	-	Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	-	Großlaub. Mehlbeere
Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	-	Stadtbirne

2.1.4 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den privaten 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 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, Bodendecker, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

2.1.5 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	Malus sylvestris	- Wild-Apfel
	- Schwarz-Erle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Betula pendula	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

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

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

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

2.1.6 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m²

Heister: Mindestpflanzgröße Tb 30/40

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

2.1.7 Auswahlliste für Kletterpflanzen

Pflanzabstand: je 3 m Fassadenlänge eine Pflanze

Clematis i. Sorten	- Waldrebe	Kletterrosen i. Sorten	
	- Geißblatt	Lonicera heckrottii	- Geißblatt
Lonicera caprifolium			

2.1.8 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

2.2 Fassadenbegrünung

2.2.1 Geschlossene Fassadenflächen ohne Fenster und Türen sind im Bereich der im Plan gekennzeichneten Länge zu begrünen bis zu einer Höhe von 4 m.

2.2.2 Artenauswahl siehe Punkt 2.1.7

2.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- entfällt -

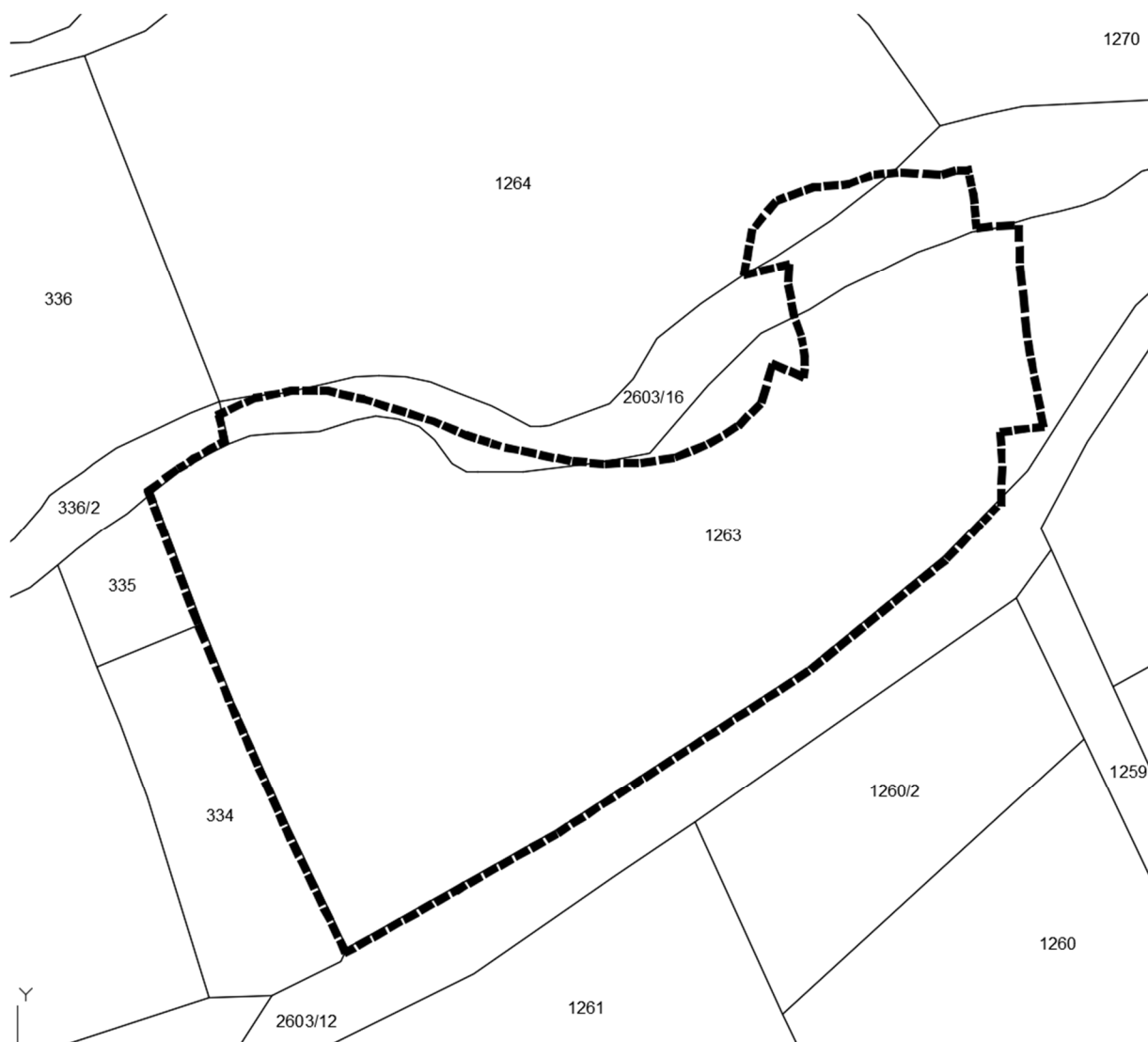
2.4 Erforderlicher Retentionsausgleich

2.4.1 Auf den im nachfolgenden Lageplan gekennzeichneten Grundstücken Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf sind zum Ausgleich des Nettoverlustes an Retentionsvolumen Geländeänderungen vorzunehmen.

2.4.2 Der Retentionsausgleich auf den Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf ist entsprechend dem beiliegenden Ausführungsplan der Fichtner Water & Transportation GmbH, München gemäß Anlage Nr. 1 umzusetzen.

2.4.4 Der Bodenabtrag für den Retentionsausgleich auf den Fl. Nr. 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf ist vor Beginn jeglicher Maßnahmen zur Umsetzung des Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sandleite“ abzuschließen.

2.4.5 Lageplan wasserwirtschaftliche, arten- und biotopschutzrechtliche Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



2.5 Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopstrukturen „seggenreiche Nasswiese“ sowie „feuchte und nasse Hochstaudenfluren“ sowie „Schilfröhricht“ sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 4) - festgesetzt.

Die erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in eine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte artenreiche Flachland-Mähwiese sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 5) festgesetzt.

2.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen für Weißstorch und bodenbrütende Vogelarten sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1263/TF, 2603/16/TF und 1264/TF, alle Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 4) - festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche erfüllt wasserwirtschaftliche, biotopschutzrechtliche und artenschutzrechtliche (Weißstorch, bodenbrütende Vogelarten) Funktionen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind im Ausgleichsbebauungsplan Flurnummer 1299/TF Gmkg. Mallersdorf (Bestandteil Nr. 5) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche erfüllt biotopschutzrechtliche und artenschutzrechtliche (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) Funktionen.

3 FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten $x = 737693,00$ (Rechtswert) und $y = 5406999,64$ (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

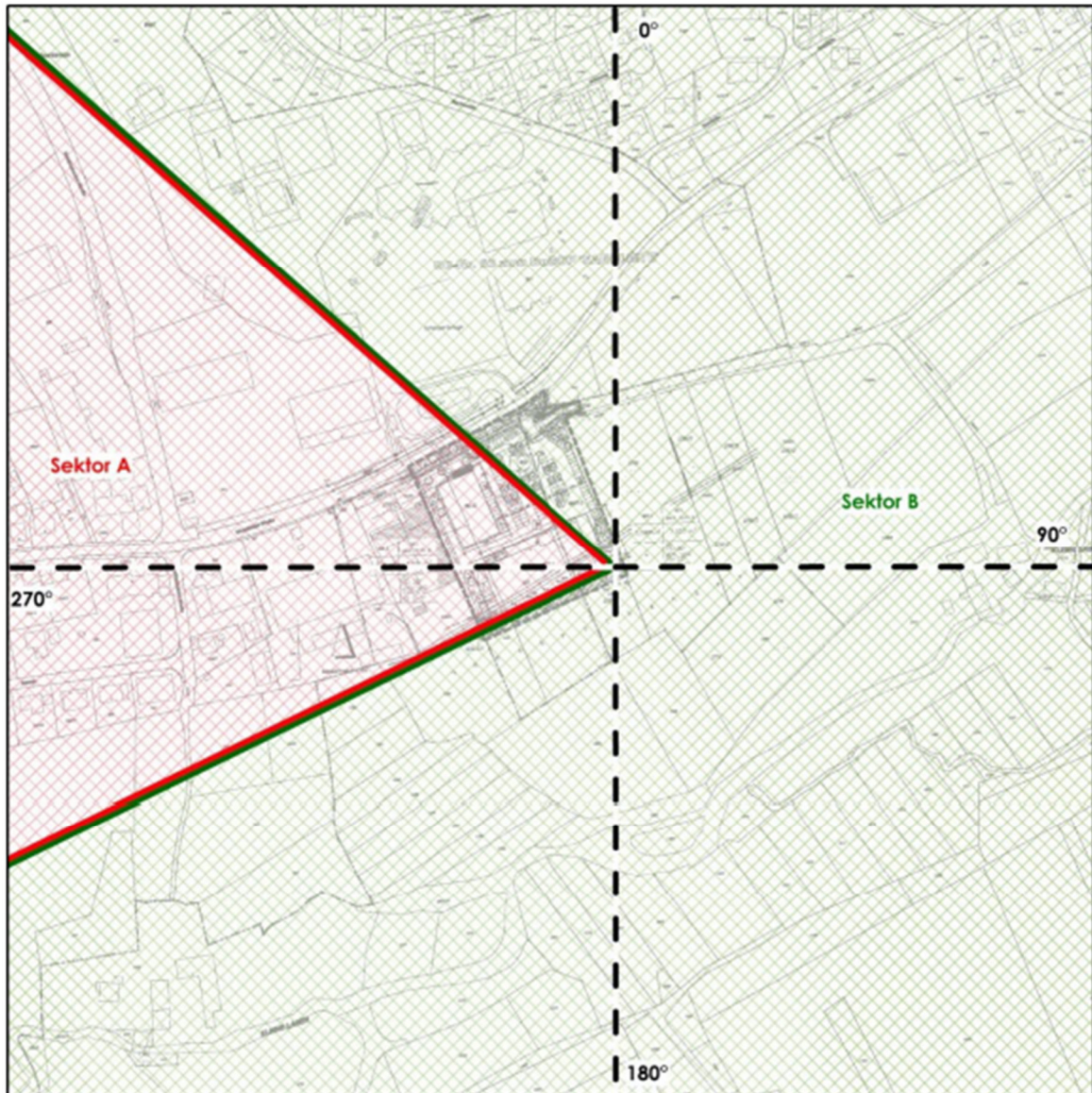
Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]				
Sektor Beginn - Ende	A 244° - 312°		B 312° - 244°	
	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}				
SO 1 ($S_{EK} \sim 3.660 m^2$)	66	51	70	55
SO 2 ($S_{EK} \sim 1.760 m^2$)	65	50	69	54

S_{EK} :Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.



Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren und des Bezugskordinatensystems

C HINWEISE

Sämtliche privaten Flurstücksflächen (Fl. Nr. 367/TF, 368/TF, 369/TF, 370/TF, alle Gmkg. Pfaffenberg und Fl. Nr. 1297/TF, 1297/1/TF, alle Gmkg. Mallersdorf) innerhalb des Gebietes des Vorhabens- und Erschließungsplanes werden zu einer Flur-Nummer vereinigt (siehe Übersichtslageplan auf Bestandteil Nr. 1)

C.1 Art der baulichen Nutzung

Der Getränkemarkt ist separat vom angrenzenden Lebensmittelmarkt zu betreiben. Der Getränkemarkt muss – neben dem Lebensmittelmarkt – über einen eigenen Zugang, eine eigene Anlieferung und eigene Betriebsräume für das Personal verfügen.

C.2 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

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

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

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich von Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende

Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

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

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.3 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

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 unterbleiben.

C.4 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.5 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Zur Einhaltung der Grenzabstände sind die Art. 47, 48 und 50 AGBGB zu beachten.

C.6 Elektrische Erschließung

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Pfaffenberg 12 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2142 nicht beeinträchtigen.

C.7 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, § 12 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.

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

C.8 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.9 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 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 Straubing-Bogen 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.

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 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.

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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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 Straubing-Bogen einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, 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 der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
6. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Flusschottern ist prinzipiell möglich. Der Abflussbeiwert von 1×10^{-3} m/s kann angesetzt werden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist sehr gering, eine direkte Einleitung nicht möglich. Die weiteren Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten. Auf den Geotechnischen Bericht – Gutachten – der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m. b. H (GEO LAB) vom 27.04.2021 in der Anlage 3 und den Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser in der Anlage 5 wird verwiesen.

C.10 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) 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.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wurde gebeten, diese Linien bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

C.11 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Sondergebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 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.

Der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Sondergebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

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.12 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau

1. Das Gebiet ist, wie in den Planunterlagen dargestellt, über eine zentrale Straße an die St 2142 angebunden. Weitere Anbindungen an die Staatsstraße werden in diesem Abschnitt nicht genehmigt.
2. Um Verkehrsbehinderungen auf der Staatsstraße zu verhindern, muss der Einmündungsbereich der Ortsstraße in die Staatsstraße mindestens so breit sein, dass ein gleichzeitiges Ein- und Abbiegen von Lkws möglich ist, ohne dass die Fahrzeuge die jeweilige Gegenfahrbahn mitbenutzen müssen.
3. Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt 70 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 70 m sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
4. Die Anfahrtsicht beim Überqueren des Geh- und Radweges beträgt 30 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
5. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.
6. Vor dem Ausbau der Erschließungsstraße sind der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamtes Passau die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen.
7. Der Parkplatz des Einzelhandels ist so zu gestalten, dass der Stellplatzsuchverkehr keinen Rückstau in Richtung Staatsstraßeneinfahrt bilden kann.
8. Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2142 ist zu beachten.
9. Für nicht überdachte Pkw-Stellplätze wird die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 7,50 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße reduziert und ist zu beachten.
10. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 3 m zum Fahrbahnrand der St 2142 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
11. Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
12. Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2142 nicht beeinträchtigen.

13. Werbeanlagen, die auf die St 2142 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
14. Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2142 nicht zugeleitet werden.
15. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde für die St 2142 im Jahr 2015 im Bereich Mallersdorf-Pfaffenberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 6.138 Kfz/24h mit etwa 7 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit Vzul. von 50 km/h zugrunde zu legen.
16. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Mallersdorf-Pfaffenberg oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnen.
17. Maßnahmen an der Staatsstraße und im Bereich der Staatsstraße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

C. 13 Hinweise zum Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuscentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.