



Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Kirchenweg“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf, 05.09.2023



PrNr. 644001

Verfasser:

EBB Ingenieuresellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Bauliche Nutzung	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5	Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	4
2	Bauweise	5
3	Abstandsflächen	5
4	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
4.1	Hauptgebäude	5
4.2	Nebengebäude / Garagen / Carports	7
5	Aufschüttungen / Abgrabungen	8
6	Einfriedungen	8
7	Ver- und Entsorgungsleitungen	8
8	Abwasser	9
8.1	Schmutzwasser	9
8.2	Niederschlagswasser	9
9	Verkehrsflächen	9
10	Grünordnung	10
10.1	Gehölzpflanzungen	10
	Bepflanzung der Privatgrundstücke	11
10.2	Unzulässige Pflanzen, Baugrundstücksgestaltung, Maßnahmenumsetzung:	11
10.4	Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan, Umweltbaubegleitung	11
10.5	Wegebefestigungen	11
11	Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	12
11.1	Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	12
11.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	16

II	TEXTLICHE HINWEISE	18
1	Baugrund	18
2	Altlasten	18
3	Baustoffe	18
4	Denkmalschutz	18
5	Wasserhaushalt	19
6	Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	19
7	Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	20
8	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	20
9	Landwirtschaft	21
10	Luftreinhaltung	21
11	Regenerative Energien	21
12	Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen	21
13	Hinweise zur Bepflanzung	22
14	Hinweise zur Abfallentsorgung	22
15	Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr	22
16	Hinweise zum Schallschutz	23
17	Kinderspielplätze	23
18	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers	23

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrizität (SOE) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstzahl 0,7

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl II

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstzahl 2,4

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus (Parzellen 1- 19) max. 2 WE

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) wie Anlagen zum Schallschutz, zur Energieversorgung und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme von Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Für Einfamilienhäuser (= Einzel-, Doppelhäuser) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohnung nachzuweisen:

bis 65 m² 1 Stpl.

bis 100 m² 1,5 Stpl.

über 100 m 2 Stpl.

zudem sind für Mehrfamilienhäuser zusätzlich 10 % der Stellplätze für Besucher herzustellen.

Garagen oder Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig.

2 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände aufgrund von möglichen Gebäudelängen > 50 m

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

4.1 Hauptgebäude

Gebäudegrundriss,	Als Grundrissform sind nur rechteckige Grundrisse zulässig.
Gebäudestellung	Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig einer Grundstücksgrenze oder parallel oder rechtwinklig der Erschließungsstraße auszurichten.
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachform, -neigung	siehe Nutzungsschablone
Dachdeckung	Rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine; Blechdeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material, Bahnenbreite: mind. 50 cm; Flachdächer als Gründächer oder bekies.
Solar- / Photovoltaikanlagen	Dächer sind mit einer Fotovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Größe der Fotovoltaikanlage muss je Wohneinheit mindestens ca. 3 kWp betragen oder die Fläche für Warmwasserkollektoren muss mindestens 4qm betragen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

Dachüberstand	<p>Kniestock: Die Kniestockhöhe darf max. 1,25 m betragen (gemessen von OK Fußboden bis OK Pfette). Kniestock ist nur bei E+D zulässig.</p> <p>Ortgang: max. 1,20 m</p> <p>Traufe: max. 1,00 m (Dachschleppungen sind unzulässig)</p>
Dachgauben	<p>Folgende Dachgaubenarten sind zulässig: Spitzgaube, Satteldachgaube</p> <p>Höchstanzahl pro Gebäudeseite: zwei Gauben</p> <p>Die Gaubenbreite darf max. 1,20 m betragen und darf zusammen 1/4 der Hauslänge nicht überschreiten.</p> <p>Fledermaus- oder Schleppgauben sind unzulässig.</p>
Zwerggiebel	<p>Zwerggiebel sind nur bei E+D Bauweise zulässig.</p> <p>Länge max. 1/3 der Gebäudelänge;</p> <p>Dachform und Dachdeckung wie Hauptfirst;</p> <p>Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m.</p>
Erker	<p>Mehr als drei Ecken bei Erkern und runde Erker sind nicht zulässig.</p> <p>Hausanbauten als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. (6) Ziffer 2 BayBO wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Erker und Vorbauten sind über die Baugrenze hinaus zulässig.</p>
Fassaden	<p>Gebrochene Farbtöne;</p> <p>Grelle Außenfarben sind unzulässig.</p>
Material für Wände	<p>Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten</p>
Wandhöhen	<p><u>Allgemeines Wohngebiet</u></p> <p>E+D: max. 4,50 m</p> <p>U+E/U+E+D / Wh max. 6,50 m (talseitig)</p> <p>E+1: max. 6,50 m</p> <p><u>Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrizität</u></p> <p>Wh max. 12 m</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.</p> <p>Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.</p>
Höhenlage Parzellen 1-10	<p>Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) darf max. 0,10 m über dem an der Mitte der bergseitigen Außenwand anstehenden natürlichen Geländeniveau liegen. Als Bezugspunkt gilt jeweils das höchste an der Mitte der Außenwand anstehende Geländeniveau. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen in m ü. NHN anzugeben.</p>

Höhenlage Parzellen 11-19 Zur Sicherstellung der Entwässerung (relativ hoch liegende Rückstauenebene des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals) gilt für die Parzellen 10 bis 19 folgende Regelung: Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,30 m unter dem an der Parzelle anstehenden Straßenniveau liegen. Als Bezugspunkt gilt jeweils das höchste an der Parzelle angrenzende Straßenniveau. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen in m ü. NHN anzugeben.

4.2 Nebengebäude / Garagen / Carports

Garagen und Carports sind als eigenständige Garagen (Grenzgaragen) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Bei aneinandergebauten Grenzgaragen / Carports ist die Garage / Carport in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage / Carport anzupassen.

Vor den Garagen ist eine Stellplatzlänge von mind. 5.00 m einzuhalten, auch wenn die Baugrenze einen geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze aufweist. Der 1,50 m breite Grünstreifen kann an die geforderte Stellplatztiefe angerechnet werden.

Bei talseitigen Grenzgaragen kann aufgrund der topografischen Situation die nach Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe bis max. 5 m überschritten werden.

Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

Dachform, -neigung	SD (Satteldach): 15- 30° FD (Flachdach):max. 5° Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebengebäude ist nicht zulässig.
Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine; Blechdeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material, Bahnenbreite: mind. 50 cm; Flachdächer als Gründächer oder bekliest.
Fassaden	Gebrochene Farbtöne; Grelle Außenfarben sind unzulässig.
Material für Wände	Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.

Höhenlage Rohfußbodenoberkante max. 0,10 m über dem an der Mitte der bergseitigen Außenwand anstehenden natürlichen Geländeniveau. Als Bezugspunkt gilt jeweils das höchste an der Mitte der Außenwand anstehende Geländeniveau. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen in m ü. NHN anzugeben.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen.

Die Böschungsflächen sind zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen. Großflächige Steinschüttungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern bis zu den angegebenen Höhen abgestützt werden (Höhe einzelner Mauerabschnitte max. 1,0 m).

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Mauern entlang der Außengrenzen der Grundstücke sind nicht zulässig. Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks sind auf ein Minimum, max. 1,75 Meter Höhe zu beschränken.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

6 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Grundstücken dürfen eine Höhe 1,10 m nicht überschreiten. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen (Tore) nicht zulässig.

Die Einfriedungen angrenzend an die Verkehrsflächen sind für die Parzellen 1-10 mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nach innen zu versetzen, um ausreichend Flächen zur Lagerung von Schnee zu schaffen. Diese Flächen sind von den Eigentümern zu pflegen.

Zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
- Maschendrahtzäune, Metaldoppelstabzaun oder Holzstaketenzaun bis max. 1,10 m Höhe.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente). Der Abstand Zaununterkante – Boden muss mind. 15 cm betragen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Die bestehenden 20-kv-Einfachfreileitungen sind zurückzubauen und als Erdkabel zu verlegen. Es ist eine zwei Meter breite Kabeltrasse von Bewuchs frei zu halten.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

8 Abwasser

8.1 Schmutzwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Schönberg und wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird mit Freispiegelkanälen in den nördlichen Teil des Plangebietes geleitet und dann an den östlich des Plangebietes von Nord nach Süd verlaufenden bestehende Mischwasserkanal angeschlossen.

8.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem, im östlichen Teil des Plangebiets geplanten Regenrückhaltebecken über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal zugeführt. Der gedrosselte Überlauf des Beckens entwässert in den in südöstlicher Richtung verlaufenden Frohnreuther Bach hin zur Mitternacher Ohe. Die ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt

Zur Entlastung der Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen der privaten Grundstücke auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Kombizisternen mit mind. 6 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Der Überlauf der Zisternen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Die Zisternen müssen mindestens auf ein Niederschlagswasserereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein.

Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu der geplanten Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, das anfallendes Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sowie Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszustatten, wie z.B. in Schotterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

9 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, die Ausdehnung befestigter Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die Höhenkoten der Straßenachsen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

10 Grünordnung

10.1 Gehölzpflanzungen

Für die festgelegten Bepflanzungen gilt folgende Auswahlliste:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer platanoides	Spitzahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Belula pendula	Birke	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel	Rosa canina	Hundsrose
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa pendulina	Alpen-Rose
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix aurita	Ohr-Weide
Pyrus communis	Holzbirne	Salix cinerea	Grau-Weide
Pyrus pyraister	Wildbirne	Salix purpurea	Purpur-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Sal-Weide	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix fragilis	Bruch-Weide	Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Sorbus aria	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilla cordata	Winter-Linde		
Tilla platyphyllos	Sommer-Linde		
Obstbäume heimischer Arten und Sorten(soweit gemäß planlicher Festsetzung zulässig)			
Mindestpflanzqualitäten: Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm Bäume in Hecken als Heister, 150-200 cm; Obstbäume im öffentlichen Grün, Hochstamm, 3 x v, StU 12-14 cm; Laubbäume im öffentlichen Grün, Hochstamm, 3 x v, StU 16-18 cm; Bäume am Baugrundstück, Hochstamm, 3 x v, StU 12-14 cm, Obstbäume auch als Halbstamm möglich. Mindestbaumanteil in festgesetzten Hecken 5%. Pflanzweite 1-1,5 m. Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden. Bei den festgesetzten Strauchgruppen ist je dargestelltem Symbol eine Gruppe von ca. 5 Sträuchern zu pflanzen. Für alle festgesetzten Gehölzpflanzungen ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.			

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Gehölzpflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind für die Dauer von 7 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen.

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jeder Parzelle ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel (ausgenommen hiervon sind die straßenbegleitend festgesetzten Gehölze).

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

10.2 Unzulässige Pflanzen, Baugrundstücksgestaltung, Maßnahmenumsetzung:

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubig Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

10.4 Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan, Umweltbaubegleitung

Die Anlage der festgesetzten Zauneidechsenhabitate hat vor Durchführung von Eingriffen im Bereich des Baugebiets zu erfolgen (Herstellung mindestens 1 Vegetationsperiode vor der Baufeldfreimachung).

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Grün sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Die festgesetzten Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Grün sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Die fachgerechte Ausführung und Funktionserfüllung der Reptilienhabitate ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt vorzugsweise durch 2-3-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

10.5 Wegebefestigungen

Der Wirtschaftsweg ist in geschotterter, versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Umweltbericht. Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 4.960 m². Die Umsetzung erfolgt auf einer Teilfläche der FINr 890 Gmkg. Schönberg.

Ausgleichsmaßnahme Erhalt Feuchtbiotop (387 m²)

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 890, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	Feuchtbiotop (R31-GG00BK und K123-GH00BK)
Entwicklungsziel:	Erhalt des Feuchtbiotops (R31-GG00BK und K123-GH00BK)
Maßnahmen:	Ziel ist ein Erhalt der vorhandenen Vegetation und Standortbedingungen. Keine Entwicklungsmaßnahmen erforderlich.
Pflege:	extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung auf der gesamten Fläche.
aufwertbare Fläche	387 m ²
Aufwertung	0 Wertpunkte

Ausgleichsmaßnahme Anlage Streuobstwiese mit Trockenmauern (3.698 m²)

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 890, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	Intensivgrünland (G11) und mäßig artenreiche Hochstaudenflur (K122)
Entwicklungsziel:	Entwicklung einer Streuobstwiese auf intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432), Einbringen von Trockenmauern am Ostrand
Maßnahmen:	<p>Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzung 10.1;</p> <p>Anlage von 2 Trockenmauern gemäß Plandarstellung und unten eingefügtem Beispielsbild. Der Untergrund der Trockenmauer ist auf jeweils mind. 25% der Länge mit einer Tiefe von 0,8 Meter auszukoffern und mit Sand / Wasserbausteinen aufzufüllen.</p> <p>Westlich der Trockenmauern erfolgt auf eine Länge von 70 Metern und eine Breite von 5 Metern eine Artenanreicherung durch Aufbringen von Naturgemischen aus dem Gemeindebereich (die Spenderfläche muss den Kriterien des Biotoptyps GU651E im Sinne der amtlichen Biotopkartierung entsprechen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 verwendet werden (Typ Frischwiese mit Kräuteranteil mindestens 30 %)</p> <p>Ausmagerung der restlichen Wiesenfläche durch 3-malige Mahd pro Jahr in den ersten 3 Jahren mit Abtransport des Mähgutes;</p>
Pflege:	<p>Wiesenpflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;</p> <p>Entlang der Reptilienhabitats ist je Mähgang ein Altgrasstreifen auf ca. 50 % der Länge stehen zu lassen (wird beim nächsten Mähgang mitgemäht,</p>

	rotierender Altgrasstreifen).
aufwertbare Fläche	3943 m ²
Aufwertung	22.169 Wertpunkte



Abbildung 1 anzulegende Trockenmauer

- ➔ Die Maßnahme „Trockenmauer“ muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein. Die Maßnahmendurchführung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung (395 m²)

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 890, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	Intensivgrünland (G11)
Entwicklungsziel:	Mesophile Hecke (B112-WH00BK)
Maßnahmen:	Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzung 10.1
Pflege:	Auf Stock setzen nach Bedarf, Mindestumtriebszeit 5 Jahre, Baumüberhälter sind zu belassen; Pflege von max. 20 % der Heckenfläche pro Jahr
aufwertbare Fläche	395 m ²
Aufwertung	2.764 Wertpunkte

Ausgleichsmaßnahme Schlehengebüsch (245 m²)

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 890, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	Intensivgrünland (G11)
Entwicklungsziel:	Mesophile Hecke (B112-WH00BK)
Maßnahmen:	Pflanzung eines schlehenreichen Gebüsches mit standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzung 10.1, Schlehenanteil 20 %
Pflege:	Auf Stock setzen nach Bedarf, Mindestumtriebszeit 5 Jahre, Baumüberhälter sind zu belassen; Pflege von max. 20 % der Heckenfläche pro Jahr
aufwertbare Fläche	245 m ²
Aufwertung	1.715 Wertpunkte

Ausgleichsmaßnahme Reptilienhabitate (235 m²)

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 890, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	Intensivgrünland (G11)
Entwicklungsziel:	Lesesteinriegel (O21)
Maßnahmen:	Entwicklung von Reptilienhabitaten als Ausgleich von Habitatverlusten gemäß beigefügten Schemaschnitt; Anlage von Steinhäufen mit Wurzelstöcken in Höhe von 50-80cm und mit einer Breite von 3m, Verwendung von unterschiedlich großen Steinen mit Durchmesser von ca. 10-40cm, zusätzliche Auffüllung mit feinerem, steinig-grusigem Substrat; Schüttung eines Sandkranzes in einer Breite von 1-2m an der Südseite des Steinriegels; auf 30 % der Fläche ist der Untergrund auszukoffern (Winterquartier) und mit Steinmaterial / Totholz aufzufüllen) lockere Überdeckung der Steinhäufen mit Ästen oder Reisig
Pflege:	Das Reptilienhabitat ist dauerhaft zu pflegen. Es erfolgt eine jährliche Entbuschung bzw. Freistellen des Habitats (Pflegezeitraum November bis Februar). Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich des Habitats verbleiben. Es ist sicherzustellen, dass die Eiablageplätze (sandige Rohbodenstandorte) im Zeitraum April bis Juli besonnt sind. Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen auf dem Steinriegel.
aufwertbare Fläche	235 m ²
Aufwertung	1.648 Wertpunkte

Für den Stein-Totholz-Riegel gelten folgende Vorgaben:

- Aushub des Bodens auf einer Länge von ca. 15m und einer Breite von ca. 2m (Tiefe ca. 1m).
- Anlagern des Aushubs auf der sonnenabgewandten Seite (nördlich)
- Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies
- Befüllen der Mulde mit Steinen (Körnergröße 10-40cm) und Sandgemisch. Die Höhe des Riegels muss ca. 50-80cm betragen.
- Bedecken des Steinriegels mit Wurzelstöcken und Reisigmateriale (v.a. dornenreiches Material)

- Am Südrand des Steinriegels Anbringen eines Sandkranzes (ca. 1m Breite und ca. 50cm Höhe). Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der sonnenzugewandten Seite auf einer Breite von ca. 1 m ca. 50 cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Teilweise mit Astmaterial locker bedecken (Deckungsmöglichkeit bei der Eiablage).
- Um den Steinriegel sind sich entwickelnde Altgrasbestände zu belassen und zu fördern. Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Oktobre in einem Mahdmosaik zu mähen (mind. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen).

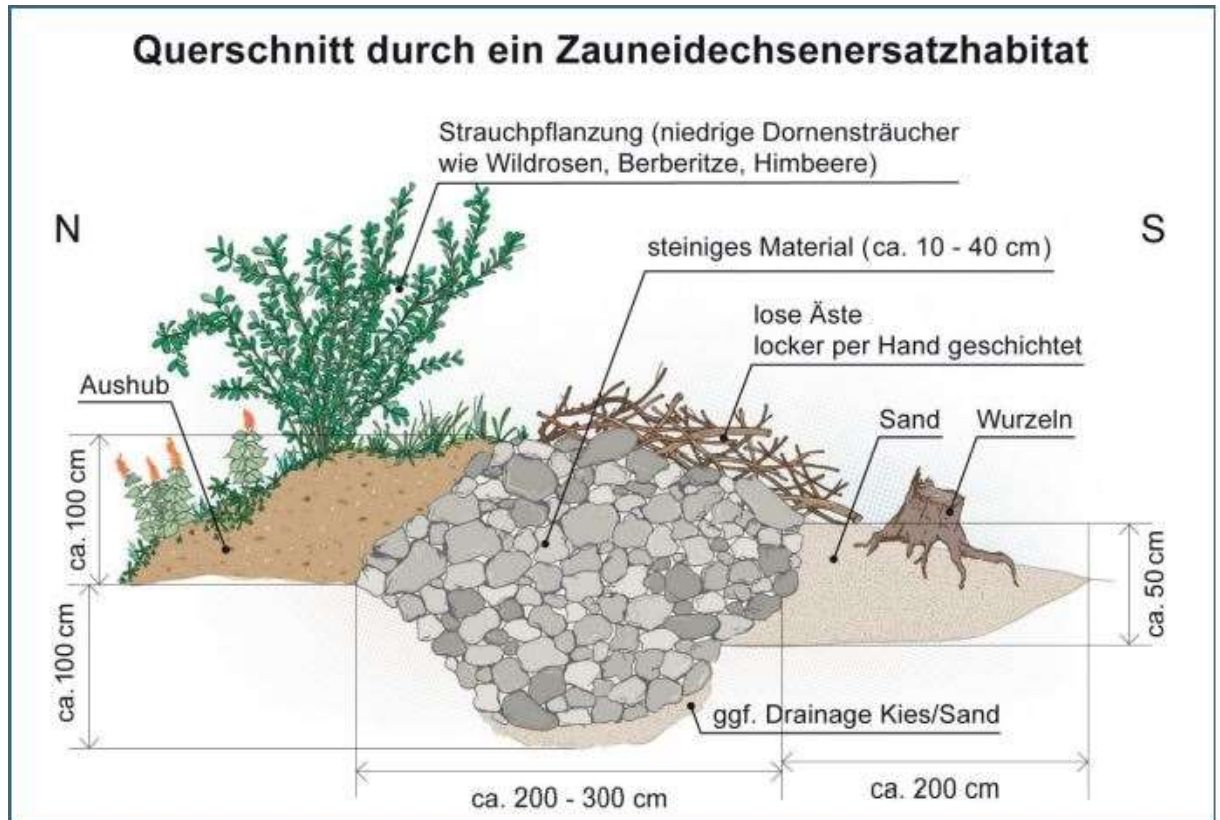


Abbildung 2 Schemaschnitt Steinriegel als Reptilienhabitat

- ➔ Die Maßnahme muss vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein. Die Maßnahmendurchführung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

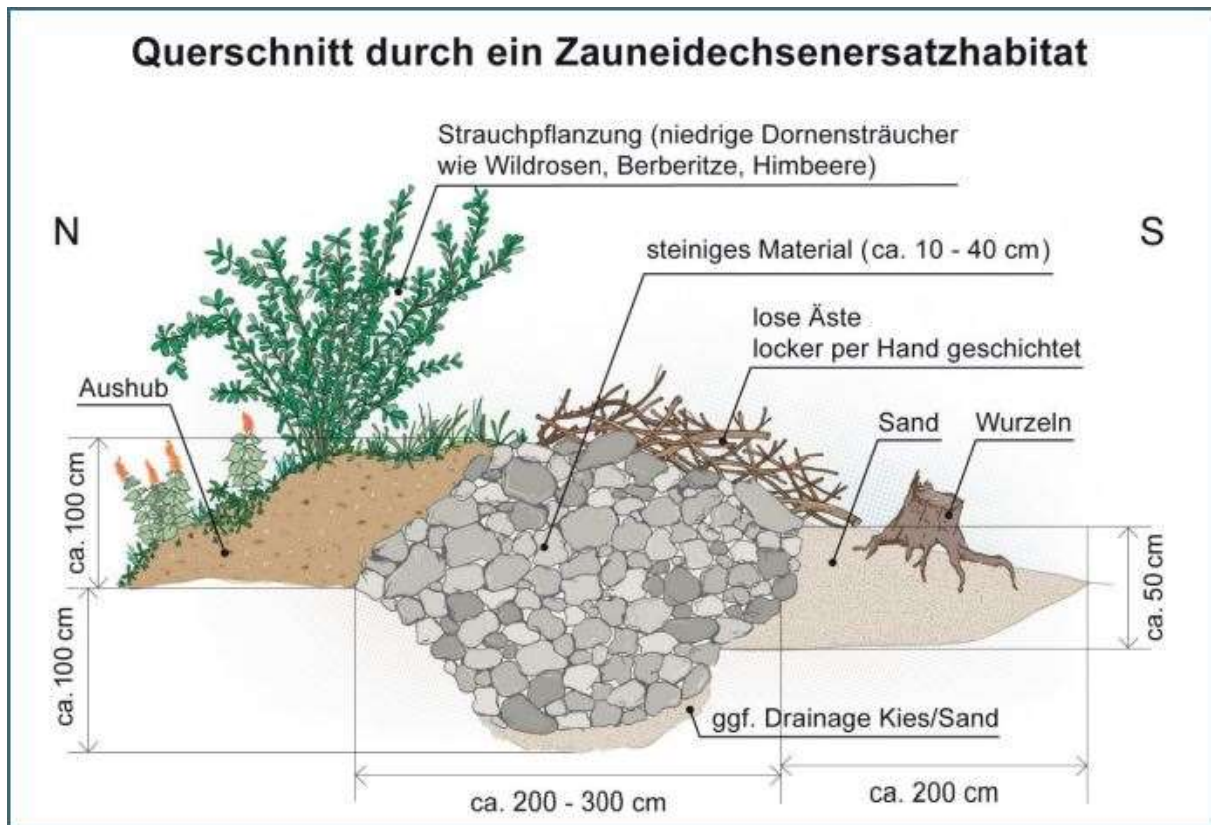


Abbildung 3 Schemadarstellung Zauneidechsenhabitat

11.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldfreimachung sind Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen durch kurzrasig mähen und kurzrasig halten über einen Zeitraum von mind. 4 Wochen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Noch vorhandene Individuen sind im Zeitraum April/Mai aus dem Eingriffsbereich abzufangen und in das vorgezogen angelegte Reptilienhabitat zu verlagern. Die Zahl der Begehungen richtet sich nach den Sichtungen von Zauneidechsen. Nach gutachterlicher Einschätzung und Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde kann der Eingriffsbereich für die Baufeldfreimachung freigegeben werden. Die Umsiedlung der Tiere erfolgt in die neu angelegte CEF-Fläche. Die Umsiedlung erfolgt vor der Verkleinerung des Schlehengebüsches. Damit können Verluste im potenziellen Winterquartier vermieden werden.
- Die Ausgleichsfläche wird nach Westen zum Baugebiet hin durch einen Reptilienzaun abgeschirmt (Höhe ca. 50cm). Gleiches gilt für das nachgewiesene Reptilienvorkommen im Nordwesten des Baugebiets. Der Zaun ist entweder ca. 10cm einzugraben oder der untere Teil des Zaunes ist durch Erd- oder Sandmaterial so zu verdichten, dass keine Reptilien den Zaun unterqueren können. Der Zaun ist bis zur Herstellung des Bewirtschaftungswegs einschließlich der Bepflanzung (Pflanzzone A) bzw. bis zur Fertigstellung der Bebauung in den Parzellen 9 und 10 funktionsfähig zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßiges Ausmähen sowie der Kontrolle auf evtl. undichte Stellen zu überprüfen und zu erhalten.
- Die Sicherung der zu erhaltenden Feuchtfläche, die Anlage der festgesetzten Reptilienhabitate sowie die Vergrämungs- Baufeldfreimachungsmaßnahmen bzgl. der Zauneidechse sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

- Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung umgebender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

II TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt¹. Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter <https://www.lfu.bayern.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm> zu beachten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regen sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

3 Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

4 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

¹ Geotechnischer Bericht Nr. B2105240 zur Erschließung Baugebiet Kirchenweg II in Schönberg, GeoPlan GmbH, 23.06.2021.

5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam und sorgfältig umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich zu reduzieren.

Das anfallende Regenwasser wird dafür geeigneten Behältern (Zisternen) gesammelt und im Haus sind Wasserspararmaturen zu verwenden.

Der Bodenversiegelungsgrad auf der Bauparzelle soll minimiert werden. Eventuell anfallendes Grundwasser darf nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf den Baugebietsflächen soll auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustiere verzichtet werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

6 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen gesammelt und gedrosselt abgegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzung des Niederschlagswassers z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung möglich und ausdrücklich erwünscht ist. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird gemäß Bodengutachten aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Ablagerungen der oberen Bodenschichten und der geringen Konnektivität und sehr dichten Lagerung der im Tieferen anstehenden Zersetzungsschichten abgeraten¹.

Sollte dennoch eine Versickerung des Niederschlagswassers beabsichtigt sein, wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall

¹ Geotechnischer Bericht Nr. B2105240 zur Erschließung Baugebiet Kirchenweg II in Schönberg, GeoPlan GmbH, 23.06.2021.

e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regen zu stellen.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre unter Umständen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dacheindeckungen weitestgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Auswertungen von wissenschaftlichen Untersuchungen (Material-Band Nr. 75 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft „Dezentrale Versickerung – Niederschlagswasser von Metalldächern“ – Ausgabe August 1998) bestätigen eine hohe und langanhaltende Lösbarkeit von Kupferionen durch sauren Niederschlag. Die Kupferbelastung würde bei der vorgesehenen Versickerung zu einer erheblichen Bodenverunreinigung führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

7 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62-63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

9 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

10 Luftreinhaltung

Zur Luftreinhaltung sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude durch energiesparendes Bauen besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

11 Regenerative Energien

Es wird empfohlen - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes -, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmesonden ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

12 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art.15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

13 Hinweise zur Bepflanzung

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) hingewiesen.

14 Hinweise zur Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Siedlungsstraße mit zulässigen Wendemöglichkeiten im Baugebiet erst nach ausreichender baulicher Fertigstellung mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollten einzelne Parzellen vorübergehend nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Restmüll- und Papiertonnen, Sperrmüll, Altreifen usw. an geeigneten, zulässigen Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

15 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Die Abstände der Hydranten sowie die ausreichenden Druckverhältnisse sind gemäß den aktuell gültigen Vorschriften zu errichten und nachzuweisen.

16 Hinweise zum Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt¹. Es wurden keine Überschreitungen der Vorsorgewerte der DIN 18005-1 festgestellt. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden für die Wohngebäude folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Bei der Bauausführung sind die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.
- Dem Vorsorgeprinzip entsprechend sind für alle Gebäude der Immissionsorte 1 bis 19 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 empfohlen.
- Darüber hinaus ist an allen Gebäuden ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 Pkt. 7.1 anzustreben. Für maßgebliche Außenlärmpegel bis 55 dB(A) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ in dB von mindestens 30 dB und für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien mindestens 35 dB einzuhalten.

17 Kinderspielplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine entsprechende Anlage vorhanden ist.

18 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Kirchenweg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 26.05.2021.