



Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof, Parkplatz Süd“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB


Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf
21.12.2023



Projekt-Nr.: 644007

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	4
2 Abstandsflächen	4
3 Auffüllungen und Abgrabungen	4
4 Verkehrsflächen	4
5 Einfriedungen	4
7 Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets	5
9 Immissionsschutz	5
9.1 Schallschutz	5
9.2 Lichtimmissionsschutz	5
10 Grünordnung	5
10.1 Bepflanzung	5
10.2 Pflanzliste	6
11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	7
11.2 Maßnahmen zum Artenschutz	8
TEXTLICHE HINWEISE	9
1 Baugrund	9
2 Altlasten	9
3 Baustoffe	9
4 Denkmalschutz	10
5 Hinweise zum Niederschlagswasser	10
6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
7 Landwirtschaft	11
8 Regenerative Energien	11
9 Brandschutz/ Photovoltaikanlagen / Solaranlagen	11
10 Hinweise zur Bepflanzung	12
11 Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr	12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (SO_T) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier Parkplatz Süd.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl 0,35
Lager: Wandhöhe (WH) als Höchstmaß 2,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Lagers (RFOK) bis zur Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand).

Höhenlage: Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Lagers (RFOK) ist in der Planzeichnung in m ü. NHN dargestellt.

Carport: Traufhöhe (TH) als Höchstmaß 5,25 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der künftigen Geländehöhe bis zur Unterkante des niederliegenden Dachfirstes (niedrigster Punkt des jeweiligen Carportdachs).

Höhenlage: Die mittlere Höhenlage des jeweiligen Carports ist in der Planzeichnung in m ü. NHN dargestellt.

Carport: Firsthöhe (FH) als Höchstmaß 6,5 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der künftigen Geländehöhe bis zur Oberkante des höherliegenden Dachfirstes (höchster Punkt des jeweiligen Carportdachs).

Höhenlage: Die mittlere Höhenlage des jeweiligen Carports ist in der Planzeichnung in m ü. NHN dargestellt.

Dachform; Dachneigung

Lager: Flachdach; (FD), 0°
Carport: Pultdach (PD); 7%

Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Solaranlagen sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Lager, Carports und Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Artikel 6 Bayerischen Bauordnung.

Im Bereich der Kreisstraße sind hinsichtlich der Planung von baulichen Anlagen die Grenzen der Bauverbotszone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) zu beachten.

3 Auffüllungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeneiveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

4 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.

5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig und ein ggf. erforderlicher Sichtschutz in erforderlicher Höhe als Blendschutz für die Kreisstraße FRG 47. Nicht zulässig sind geschlossene massive Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände). Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

6 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.

7 Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrsflächen und Parkplätze wird soweit möglich vor Ort auf den Grundstücksflächen versickert und dem im Südosten des Plangebiets liegenden RÜB zugeführt und gedrosselt über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal zur Großen Ohe abgeleitet.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

9.2 Lichtimmissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine Blendberechnung² der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden.

10 Grünordnung

10.1 Bepflanzung

Es sind einheimische Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste Punkt 10.2). Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel. Standortheimisch sind nur diejenigen Pflanzenarten, deren jeweiliger Wuchsstandort sich im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugewegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind auf ein Minimum zu reduzieren und bei der Berechnung der überbauten Flächen zu berücksichtigen (Schottergarten = eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen).

Die nicht geschotterten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten und für die Anlage von Rasenflächen ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden. Rasenflächen sind soweit technisch möglich als naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft (Regiosaatgut UG` 19 bzw. als Ersatz UG` 16) mit Kräutern einzusäen.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

² Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Auf die einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) wird hingewiesen.

10.2 Pflanzliste

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Einzelbäume bzw. Gehölzpflanzungen der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer platanoides	Spitzahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger 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 pyraeaster	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, Hochstamm, 3 x v, StU 12-14 cm; Laubbäume, Hochstamm, 3 x v, StU 16-18 cm; Mindestbaumanteil in festgesetzten Hecken 5%. Pflanzweite 1-1,5 m.			

Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden.

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.

11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 4. Die Umsetzung erfolgt auf internen Teilflächen.

Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanraums auf Teilflächen der Flurnummern 686 alle Gemarkung Schönberg – Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Fl.Nrn. 686, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Maßnahmen:	Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzungen Pkt. 10; Ausmagerung der Wiesenfläche durch 3-malige Mahd pro Jahr in den ersten 3 Jahren mit Abtransport des Mähgutes;
Pflege:	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
aufwertbare Fläche	5.200
Aufwertungsfaktor	3,0-5,0
Ausgleichsumfang (WP)	23.000

Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanraums auf Teilflächen der Flurnummern 686 alle Gemarkung Schönberg – Ausgleichsmaßnahme A2:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Fl.Nrn. 686, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	Mesophiles Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)
Maßnahmen:	Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzungen Pkt. 10

Pflege:	Auf Stock setzen nach Bedarf, Mindestumtriebszeit 5 Jahre, Baumüberhälter sind zu belassen; Pflege von max. 20 % der Heckenfläche pro Jahr
aufwertbare Fläche	1.446
Aufwertungsfaktor	4,0
Ausgleichsumfang (WP)	25.900

Eine dauerhafte Einfriedung westlich, südlich und östlich der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Auf den Ausgleichsflächen ist generell auf jegliche Düngung oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das LFU zu melden

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden. 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.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrut, vom 01.10. bis 28.02. gestattet.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Für das Baugebietes wurde eine Baugrunduntersuchung³ durchgeführt.

Laut ingenieurgeologischer Karte Bayerns liegt im Plangebiet Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande vor. Es handelt sich beim Baugrundtyp um bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel, teils hoch ausgewiesen. Der Baugrund ist oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen. Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

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

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Freyung-Grafenau und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Eine Nutzungsaufnahme ist erst zulässig, wenn die Altlasten fachgerecht entsorgt sind.

3 Baustoffe

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

³ B2309425, Neubau Parkplätze, Schreinerhof 1 in Schönberg, Geotechnische Stellungnahme, GeoPlan, 06.11.2023

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.

5 Hinweise zum 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 Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten Zufahrten und sonstige befestigte Wege oder Flächen soweit technisch möglich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (MVV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. 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 Gebäudewassernutzung bzw. zur Freiflächenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 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.

Laut hydrogeologischer Karte Bayerns handelt sich im Untersuchungsgebiet um Kluft-Grundwasserleiter des kristallinen Grundgebirges mit geringen bis äußerst geringen Gebirgsdurchlässigkeiten von $<1E-5$ m/s. Es können jedoch Deckschichten aus Lockergestein (nicht bindig) mit mäßiger bis sehr hoher Porendurchlässigkeit auftreten. Die Böden weisen aufgrund der hohen Lehm- und Schluff-Gehalte sowie den anstehenden harten Festgesteinen wie z.B. Gneise (oberflächlich überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus) eine eher geringe Sickerfähigkeit auf. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Sickerversuche durchzuführen.

Sollte 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 e. V. (DWA) M102 „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 die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

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

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.

6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des §§ 62, 63 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

7 Landwirtschaft

Den Land- und Forstwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder und Wälder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Im Plangebiet ist auch bei ordnungsgemäßer land- und forstwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

8 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Die Nutzung von Erdwärmekollektoren ist gemäß Energieatlas Bayern möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

9 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.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Die Ausführung und die Standorte der Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

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.

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.

10 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.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

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.

11 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. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.