

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Hubertushöhe"

PLANTEIL



PRÄAMBEL
Auf Grund
- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,
- der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,
erfasst der Markt Frontenhausen den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hubertushöhe“ als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Hubertushöhe“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom 13.05.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hubertushöhe“ besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 13.05.2024 und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom 13.05.2024
3. Erläuterungsbericht zur Grünordnung (Teil F) vom 13.05.2024

Markt Frontenhausen, den _____
Dr. Franz Gassner, Erster Bürgermeister

A. Festsetzung durch Planzeichen

- A.1 Art baulicher Nutzung**
A.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO.
- A.2 Maß baulicher Nutzung**
A.2.1 maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. 2/VG + ausgebautes Dachgeschoss
A.2.2 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 7,50m
A.2.3 maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 11,20m
- A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
A.3.1 Baugrenze; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet
A.3.2 Baugrenze für Balkone; die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet
A.3.3 Stellplätze (ST)
A.3.4 Baugrenze für Tiefgaragen (TG)

A.4 Bauliche Gestalt / Wohnungen
A.4.1 Satteldach oder Flachdach zulässig
A.4.2 maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier 30

A.5 Verkehrsrhflächen
A.5.1 Private Verkehrsfläche, hier Erschließungsstraße und TG Abfahrt

Nutzungsabklone	
WH	max. zulässige Wandhöhe
FH	max. zulässige Firsthöhe
VG II+D	max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
D	zulässige Dachform (D = Satteldach)
WOE	max. zulässige Anzahl an Wohnungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 **WA (Wohngebiet)** gem. § 4 BauNO
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNO
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNO
§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNO
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNO
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNO
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNO
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:**
2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.
2.1.2 Zulässige Übersreitungen:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNO (Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege)) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu Nebenanlage i.S. einer Nebenanlage (außerhalb der Baufenster) auf eine Gesamtfläche 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wird.
2.1.3 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.
2.2 **Zulässige Hausen / Wandhöhen**
Die zulässigen Wandhöhen definieren sich durch planliche Festsetzung in Meter. Die zulässige Wandhöhe darf für Aufzugsräume um 1,2m überschritten werden, die Gesamthöhe der Übersreitung darf 20qm nicht überschreiten.
2.3 **Wandhöhe**
Die Außenwandhöhe wird bei Hauptgebäuden vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt, bei Nebengebäuden vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenoberkante gemessen.
2.4 **Zulässige Stellplatzveränderungen / Mauern**
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf Bauparzellen sind bis maximal 1,0m zulässig. Ein direktes Aneinandergerenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.4.2 Der bestehende Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.
2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
2.4.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, diese sind bis 4,0m zulässig.
2.5 **Zulässige Geschosse**
2.5.1 Die maximale Anzahl an Vollgeschossen definiert sich durch Planzeichen.

- 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Bauliche Anlagen sind jeweils innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Balkone, Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) sind auch innerhalb der Baugrenze für Hauptgebäude (Planzeichen A.3.1) zulässig.
3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdeckte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in Flächen mit Planzbindungen und Privaten Grünflächen zulässig.
3.3 Für Kletterwege, Außenstiegen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtfläche von 30qm und Tiefgaragenanbauten bis zu einer Tiefe von 6,5m und einer Gesamtfläche von 30qm jeweils bezogen auf das gesamte Baugrundstück ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.
4. Abstandsrflächen
4.1 Es wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.
5. Bauliche und städtebauliche Gestalt
5.1 Zulässige Dachneigung und -form
5.1.1 Zulässig sind Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 25°
5.1.2 Für Satteldächer zulässig:
Zulässige Dachaufbauten:
- Es sind max. 3 Gauen je Gebäudeselle zulässig
- Kombinationen von Gauen und Dachfenstern sind unzulässig.
- Gauen müssen mind. 2,50m von der giebelseitigen Gebäudekante entfernt sitzen.
- Die Gesamttiefe aller Gauen darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen
- die Breite der Gauen darf 0,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- Gauen dürfen nur in einer Ebene angeordnet sein.
Solar- und Photovoltaikanlagen
- sind zulässig.
5.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.
5.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein ausgenommen im Bereich der Dachaufbauten. Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein.
5.3 Dachneigung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
5.4 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.
5.5 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

- N.1 Bodendenkmal

- B. Hinweise durch Planzeichen**
B.1 geplanter Neubau
B.2 bestehende Flurgrenze
B.3 bestehendes Gebäude
B.4 bestehende Flurnummer
B.5 bestehende Hausnummer
B.6 Höhenlinie in Meter ü.N.N., hier z.B. 413,00m ü.N.N. in 0,5m-Schritten
B.7 Baum wird gerodet
B.8 sonstiger Baum/Strauchbestand

6. Stellplätze/Nebengebäude/Tiefgaragen

- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach folgendem Schlüssel:
a) die Anzahl der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen
b) für Wohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
6.2 Zulässige Dachformen für Nebengebäude:
Dächer sind bei Nebengebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als begrüntes/gekiesetes Flachdach bis max. 8° zulässig.
6.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
6.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserundurchlässiger Ausführung zu realisieren.
6.5 Tiefgaragenanläufe oder -abgänge sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
6.6 Auf Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,30 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränrschicht von max. 6 cm fichtgerecht aufzubauen. Für Baumflächen der Vegetationsperiode ist zusätzlich einschließlich max. 6 cm Dränrschicht auf mindestens 0,80 m zu erhöhen. Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.

7. Grünordnung

- 7.1 **Planung innerhalb der Baugrundstücke:**
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angrenzender 300 m Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzungen durch Text Pkt. 7.9.1 bis 7.9.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
7.2 **Städtebauliche:**
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C.7.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv Stx 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzungen durch Text Pkt. 7.9.1 bis 7.9.2 oder) zu pflanzen.
Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
7.3 **Fläche mit Pflanzbindung:**
Je angrenzender 10m Länge der Fläche mit Pflanzbindung sind 10 heimische Sträucher in der Qualität v. Str. 100-125 gem. Artenliste (C. Festsetzungen durch Text Pkt. 7.9.1 bis 7.9.2) zu pflanzen.
7.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauchs ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualität und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
7.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lagebedingungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammstammstipit zulässig.
7.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
7.7 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinmüllungen oder sinngebende Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 25qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
7.8 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:2000 einzureichen.
7.9 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen.
Art der Bäume und Sträucher:
7.9.1 Großkronige Bäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Prunus avium
Prunus in Arten und Sorten
Tilia cordata
7.9.2 Klein-kronige Bäume:
Acer campestre
Acer spicatum
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Sorbus sira
Prunus in Arten und Sorten
Zweitzweige
Prunus avium in Arten und Sorten
7.9.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, alle Heister:
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Eunymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
7.9.4 Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Birk
Rothbuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
7.9.5 Feldahorn
Spitzahorn
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Mehlbirne
Apfel
Birne
Zweitzweige
Kirsche
7.9.6 Faulbaum
Hecken-Rose
Salix in Arten
Sai-Weide
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball
Schlehe

8. Erschließung

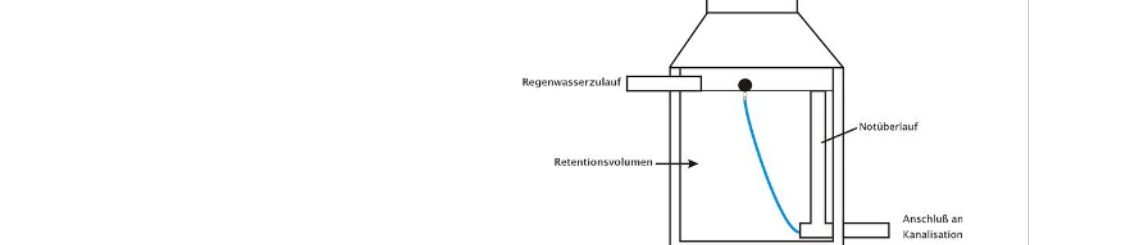
8.1 Oberirdische Kabelverleitetrassen (sofern erforderlich) müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

9. Einfriedung

9.1 Als Einfriedungen sind nur Holz- oder Metallzäune, mit einer Höhe von max. 1,20 m OK ab Höhe Nachbargelände, zulässig.
Ergänzend sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlen in freiwachsender Form zulässig. Mögliche Arten siehe Pflanzliste Hinweis D.6.5 ff.

10. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasserbeseitigung

10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück vorrangig zu versickern. Ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (wie im vorliegenden Fall) nur bedingt möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über den gemeindlichen Mischwasserkanal oder sofern u.a. die Anforderungen der TRENGO erfüllt sind eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Bimbach möglich.
Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzusehen.
Es ist eine dezentrale Regenrückhaltung mittels Retentionszisternen oder Rückhaltebecken erforderlich, bevor das Oberflächenwasser aus dem Grundstück in den öffentlichen RW-Kanal oder den Bimbach eingeleitet wird. Es ist eine Drosselung der Abflussmenge erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Durchfluss.



11. Immissionsschutz

11.1 Die (Teil-)Einrichtung der Tiefgaragenanlage ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innerseitig schallschallabsorbierend auszuführen. Das Garagengerät sowie Entwässerungsrinnen der Ein- und Ausfahrtschleusen sind zu errichten, dass keine Impulschallgeräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagengeräts entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

12. Spezieller Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

- 12.1 **Baufreimachung:**
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückhalte bzw. auf den Stock stehen von Gehölzen sowie Baufreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufreimachung).
Bei den Außen-, Parkplätzen, und Straßenbelagungen dürfen nur inselationsschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf/Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 Uhr abzuschalten (Licht- oder Lichtschalter erforderlich).
Nachtaustellen bzw. eine direkte Beleuchtung umliegender Gehölzbestände sind nicht zulässig.
12.2 **Zusammenfassung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen:**
Potenzieller Quartiersbaum:
Im Zeitraum Oktober bis Februar ist der Kronenbereich des potenziellen Quartiersbaums zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass Asta mind. 2m oberhalb der letzten Höhe bzw. Rindenspalte gekappt werden. Die Hauptäste, die den Höhen bzw. Rindenspalten verbleiben vorerst. Wird festgestellt, dass die jeweiligen gekürzten Äste hoch sind, so sind die Enden entsprechend zu verschließen.
Bis zum 15.04. (je nach Witterung) erfolgt eine Kontrolle der vorhandenen Höhen. Damit alle Höhen kontrolliert werden können, ist ein Hubsteiger erforderlich.
Da durch die Sichtkontrolle nicht alle Höhen optimal gesichtet werden können, werden alle Höhen nach der Sichtkontrolle mit einem Einwegverschluss verschlossen. Dieser muss über mind. 3 Nächte bei geeigneter Witterung ab dem 15.04. abgebrückt werden.
Eine Fällung des potenziellen Quartiersbaums erfolgt frühestens ab 18.04. und spätestens am 30.04., da diese eine Nutzung als Wochenüberwinterung und als Winterquartier ausgeschlossen werden kann. Als Ersatzquartiers sind an vorliegenden Bäumen oder Bläumen im räumlich-funktionalen Zusammenhang 3 Fledermauskästen sowie 1 Überwinterungshöhle (an sonnengegardeten Seiten) anzubringen. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Die Kästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufbauten sind aus dunklen Materialien und Aluminiumblech zu verwenden. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fledermauskästen sind jährlich zu prüfen und ggf. zu reinigen, um ihre Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Defekte oder abgängige Kästen sind zu ersetzen.
Weitere Maßnahmen zum Artenschutz:
Vermeidung von Einträgen ins Gewässer: Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld / der Baugrube sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Abflingerungen, Baustoffflager und Baustelleneintragsflächen sind im bachnahen Bereich nicht zulässig. Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden. Es erfolgt kein Eingriff in den Bimbach.
Beschränkung des Baufelds auf das erforderliche Maß. Keine Baustelleneintrags- / Baufeldflächen in sensiblen Bereichen z.B. im Bereich Bimbach
Im Garten sind Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar (ausgenommen quot. Quartiersbäume, siehe zuvor) zu entfernen. Danach erfolgt ein Vergleichen von potentiell vorkommenden Zaunrechten durch Kurzhalten der Vegetation von Mitte März bis Baufreimachung und Baubeginn. Dadurch wird der Eingriffsbereich unattraktiv gestaltet und möglicherweise vorkommende Zaunrechten wandern in attraktive Lebensräume ab.
Aufbau eines Reptilien- und Amphibienzauns (Höhe ca. 50cm) nach der ersten Mahd im März entlang der Eingriffsrinne, im Übergang zu externem Grenzstreifen (weillich im Bereich der Böschung am Bach, wo keine Mauern besteht), so dass keine Reptilien aus dem Baufeld geraten. Der Zaun ist entweder ca. 10cm einzugraben oder der untere Teil des Zaunes ist durch Erd- / Sandmaterial so zu verdrichten, dass keine Reptilien den Zaun unterqueren können. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen zu belassen. Die Funktionen dieses Zauns sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Zaunstellen sind zu überprüfen und zu erhalten.
Der Baubeginn erfolgt frühestens ab April, da dann ausgeschlossen werden kann, dass sich Zaunrechten in ihrer Winterquartieren befinden und nicht abwandern können.
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vegetationszeit durchzuführen (also keine Maßnahmen im Zeitraum März bis September).
Solar- und Photovoltaikanlagen
- sind zulässig.
5.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

12.4 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollen je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgeführt. Vogelkästen sind jährlich der in den angegebenen Schutzzeiträumen bzw. Schutzzeiträumen durch Bau- und Beflugsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Planung für Bau- und Beflugsbeschränkungen jeder Art im Bayerischen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungslösungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufstufungen. Das jeweils gültige "Merktblatt zum Schutz der Vernetzungsanlagen" ist zu beachten. Die jeweils gültigen "Sicherheitsmaßnahmen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über Planungsportal der Bayerischen Energie Netzwerke einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planungsportal.html>

13. Denkmalschutz

13.1 Für Bodensignale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
1.1 **Trinkwasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgens angeschlossen zu sein.
1.1.1 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 **Brandschutz / Löschwasserversorgung**
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den benannten Objekten entfernt sein. Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgens gesichert. Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich ist auf dem Grundstück eine Löschwasserzisterne zu errichten.
Feuerwehrzufahrt:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.
Feuerwehrrampe:
Gebäude deren zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr eine geeignete Zufahrt sowie geeignete Aufstiegsflächen unter dieser Anlieferhöhe vorhanden sind. Die Vorgaben der „Richtlinie für Flächen“ für die Feuerwehr sind dabei einzuhalten.
1.3 **Abwasserentsorgung**
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentorgers anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Mischsystem abzugeben. Es wird jedoch empfohlen auf dem Grundstück ein Trennsystem vorzusehen und Regenwasser und Schmutzwasser erst kurz vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal zusammenzuschließen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abzugeben.
1.4 **Oberflächennachschneisung**
Die geplanten Maßnahmen können durch weit abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken somit auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinem Belastungen nachteiligen kommt. Wie auf § 37 VHO wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschränke sind wasser dicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, diesbehal muss der größte Teil des Niederschlagswassers abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbesetzte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachteilig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung NWFrei vom 01.10.2006 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzuziehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnissfrei sofern die Anforderungen der TRENGO vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwerkhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.
1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.8 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken soll in einer Regenwasserzisterne Rückhaltevolumen zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischeneinleitung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.
1.5 **Straßen**
1.5.1 Die mit Erdwegbauern beauftragten Firmen sind anzuhaken, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Stellen zu informieren. Der Plan ist zur Maßnahme nicht geeignet.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Bei Wohngebäuden sind die Wohnräume sowie zu planen, das Beeinträchtigungen durch Straßen- und Gewässerschall zu vermeiden.
2.2 **Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109**
Die Luftschalldämmen der Umfassungsbauweise von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglichen allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.
2.3 **Gewässerschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Geräuschwirkungsbereichs von überwiegend nichtstörenden Gewerbebetrieben liegt, mit Lärmmissionen ist zu rechnen.
2.4 Durch die bestehende Landschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen zu rechnen.

3. Alllasten/Boden

- 3.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DePv) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu bewerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdäusshodopone). Bei Ergüssen über Z1, oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
3.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
3.3 **Auflastmaßnahmen:** es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Gemeinde) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1), Verwendung finden.
3.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwehung und Vermischung zu schützen. Es ist die DIN 19721 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodennaterials regelt einzuhalten.
3.5 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodennaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodennaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU-Merktblatt „Bereubung von Boden und Bauschutt“, sowie auf das Merktblatt „Handlungshilfe für den Umgang mit gegen arsenhaltigen Böden“ verwiesen.
Sollte die Verwertung auf einem anfalltellenhaften Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugrund nicht wieder zu verwendenden Aushubmaterials ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Aushubmaterials zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Aushubmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach- und rechtlich korrekte Verwertung und Entsorgung sind durch entsprechende Unterlagen, ausreichende Lagerflächen für das anfallende Aushubmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.
Geständliche Hinweise:
Die geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften für die weitere Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials sind zu beachten. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BImSchV einzuhalten.
Evl. für die Verwertung erforderliche Genehmigungen bzw. Anzeigen sind rechtzeitig bei der zuständigen Stelle zu beantragen bzw. einzureichen.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Es ist bei Erdarbeiten voraussichtlich nicht mit Funden zu rechnen.
Für Bodensignale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Die jeweils gültigen "Sicherheitsmaßnahmen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über Planungsportal der Bayerischen Energie Netzwerke einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planungsportal.html>
4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der Eigentümer erhält diese Denkmäler vor Ort bestzist aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Pflanzl., Bodeneingriffe sind deshalb auf das unwesentlichste notwendige Mindestmaß beschränkt).
4.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Bauwerken Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.

5. Grünbereiche und Schutzzeonen

- 5.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18202 und RAS LP 4 zu schützen. Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen lifeverwundbar zu schützen.
5.2 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefverwurzelte Sträucher dürfen aus Gründen des Baumzustandes (DIN 18202) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

5.4 Schutzzeonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Das "Merktblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten. Die jeweils gültigen "Sicherheitsmaßnahmen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über Planungsportal der Bayerischen Energie Netzwerke einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planungsportal.html>

6. Abfallentsorgung

- 6.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohngrundstücken zu kompostieren.
6.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehälter vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der