

**GEMEINDE  
LABERWEINTING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„KINDERGARTEN / KINDERKRIPPE“  
LABERWEINTING**

Gemeinde Laberweinting  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.05.2022  
Auslegungsbeschluss vom 19.09.2022  
Satzungsbeschluss vom ....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Laberweinting  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Johann Grau

Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

Fon 08772/9619-0  
Fax 08772/9619-30  
gemeinde@laberweinting.de

.....  
Johann Grau  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## INHALTSVERZEICHNIS

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	3
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)</b> .....	<b>4</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	4
2.2 Gestaltung der Nebengebäude .....	4
2.3 Einfriedungen .....	4
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	5
2.5 Außenbeleuchtung .....	5
2.6 Niederschlagswasserbehandlung .....	5
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)</b> .....	<b>6</b>
3.1 Grünflächen.....	6
3.1 Ausgleichsmaßnahmen .....	9

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ..... 13

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kinderkrippe / Kindergarten

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Zulässig sind: max. 2-geschossige Gebäude (II)
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,8
- 1.2.4 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.3.3 Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m oder vorhandenen Bäumen ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten.
- Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,0 m  
Max. zulässige Firsthöhe bei Satteldächern: 11,50 m  
Bei einfachen oder versetzten Pultdächern gilt:  
Max. zulässige Firsthöhe: 10,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).  
Messpunkt = Bezugspunkt (372,27 m ü. NHN)
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, einfache und versetzte Pultdächer sowie begrünte Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigungen: Satteldach: 15-35°  
einfaches Pultdach: max. 10°  
versetztes Pultdach: max. 20°  
Flachdach: 0 – 5°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche sowie Blecheindeckung. Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der Nebengebäude**

- 2.2.1 Bezugspunkt und Messpunkt gem. BayBO
- 2.2.2 Bei Nebengebäuden sind Sattel-, Flach-, und einfache und versetzte Pultdächer zulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zugelassen sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung, Metallzäune ohne Spitzen, sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen - jeweils max. 1,60 m hoch, gemessen ab FOK Gebäude.  
Zur Sicherstellung der ökologischen Durchgängigkeit ist ein Mindestabstand von

15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände zu gewährleisten.

- 2.3.2 Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.3 Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen)
- 2.4.3 Zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element als Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern, Ortbetonmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

## **2.5 Außenbeleuchtung**

- 2.5.1 Eine Außenbeleuchtung ist nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Es ist dafür eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Außenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Fläche ist bei geeignetem Untergrund vorrangig vor Ort zu versickern. Ggf. ist das Wasser über entsprechende Einrichtungen zu sammeln und zu puffern.
- 2.6.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist durch Behandlung zu reinigen.
- 2.6.3 Nicht versickerbares Überschusswasser kann dem im Osten verlaufenden Haadersbach zugeleitet werden. Hierbei sind die gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zu beachten.

### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

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

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
u.a. für Stadtklima geeignete Bäume		

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour  
 Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas  
 Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge  
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe  
 Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Acer campestre     | - Feld-Ahorn    |
| Alnus glutinosa    | - Schwarz-Erle  |
| Betula pendula     | - Weiß-Birke    |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris   | - Wild-Apfel    |
| Prunus avium       | - Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis     | - Wild-Birne    |
| Quercus robur      | - Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia   | - Eberesche     |
| Tilia cordata      | - Winter-Linde  |

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

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | - Hartriegel            |
| Corylus avellana    | - Haselnuss             |
| Euonymus europaeus* | - Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare*  | - Liguster              |
| Lonicera xylosteum* | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa      | - Schlehe               |
| Rhamnus frangula*   | - Faulbaum              |
| Rosa canina         | - Hundsrose             |
| Salix in Sorten     | - Diverse Weidenarten   |
| Sambucus nigra      | - Gemeiner Holunder     |
| Viburnum lantana*   | - Wolliger Schneeball   |
| Viburnum opulus*    | - Wasser-Schneeball     |

u. a. geeignete Blütensträucher

\* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können;

insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

- Entfällt -

### 3.1.7 Wiesenflächen

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

### 3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

- Entfällt -

### 3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.10 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

### 3.1.11 Pflanzmaßnahmen

3.1.1 Gemäß Planeintrag sind 11 Stück klein- bis mittelkronige Einzelbäume ohne Standortfestlegung zu pflanzen. Dies ergibt sich daraus, dass pro angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 klein bis mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen ist. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziffer 3.1.2 bis 3.1.4

3.1.2 Die bestehenden Gehölze entlang des Haaderbachs sind zu erhalten. Zudem ist hier ein 5 m Pufferstreifen gemäß Planeintrag als Gewässerschutzstreifen freizuhalten.

3.1.3 Auf der Nordseite ist eine 2-reihige, freiwachsende Gehölzhecke (5 m breit) auf mindestens 2/3 der Länge der planlich gekennzeichneten Fläche als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen. Mind. 10 % Heisteranteil. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziffer 3.1.2 bis 3.1.5.

3.1.4 Nadelgehölzhecken (Fichten u.a.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.1.5 Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen



1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

### 3.1 Ausgleichsmaßnahmen

3.1.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 2.330 Wertpunkten wird durch Abbuchung von der Ökokontofläche Ö5 der Gemeinde Laberweinting wie folgt erbracht:

Ökokonto Ö5 „Streuobstwiese südlich Kläranlage Allkofen“ (Fl.Nr. 1909/T Gmkg. Allkofen):

Ökokonto Fl.Nr. 1909/T Gmkg. Allkofen	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennung	Zinsgewinn
Beginn	7.070 m <sup>2</sup>	1,0580 / 3,9180 WP/m <sup>2</sup>	7.480 m <sup>2</sup> / 27.700 WP	--
1. Teilabbuchung: GE Haimelkofen	1.448 m <sup>2</sup>	1,0580	1.532 m <sup>2</sup>	
2. Teilabbuchung: LBP Geh- . Radweg Laberw.-Grafentr.	73 m <sup>2</sup> Hecke	3,9180 WP/m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	
3. Teilabbuchung: LBP Geh- . Radweg Laberw.-Grafentr.	3.070 m <sup>2</sup>	3,9180 WP/m <sup>2</sup>	12.027 WP	
<b>Abbuchung vorliegende Planung</b>	<b>515 m<sup>2</sup></b>		<b>2.330 WP</b>	--
Verbleibende Ausgleichsfläche	1.964 m <sup>2</sup>			

Tabelle: Ermittlung der abzubuchenden Teilfläche von Ö5

Ausgangszustand/WP	Zielzustand/WP	Aufwertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten
B13/6	K132/8	2	190	380
G211/6	B441/12	6	325	1.950
<b>Summe</b>			<b>515</b>	<b>2.330</b>

3.1.2 Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und sind planlich festgesetzt.



## LEGENDE

### PLANUNG



- Heckenpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Strüchern und Heistern, als mind. 2–5 reihige Hecken, 3 Heckenabschnitte, inkl. Säume, Fläche: ca. 1.110 m<sup>2</sup>
- Anteil Strücher 95 %, Mindestqualität: 3xv., 60–100 cm, mind. 3 Triebe
  - Anteil Heister 5 %, Mindestqualität: 3xv., 150–200, o.B. – nur geringer Baumanteil, Gehölzarten: siehe Text
  - Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molassehügelland)
  - Pflanzabstand: ca. 1 m zwischen den Reihen, ca. 1,5 m in der Reihe, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von ca. 3–5 Stück einer Art
  - Entwicklungspflege: erforderliche Mahd der aufkommenden Vegetation zwischen den Gehölzen und Saumbereich, 2–3 mal pro Jahr innerhalb der ersten 3–5 Jahre;
  - Ersatzpflanzung bei abgestorbenen Exemplaren
  - Entwicklungsziel: strukturreiche Gehölzhecken mit Unterwuchs für Kleintiere



Heckensaum, 1–2 m Abstand zu Pflanzreihen;



Erforderliche Anlage von Wildschutzzäunen um die Hecken mit ihren Säumen auf die Dauer von ca. 5 Jahren, mind. 1,50 m hoch



Brachfläche – Pflege durch Mahd: ca. 1.130 m<sup>2</sup>:

- Frühlingsmahd (über Winter stehen lassen)
- Entwicklungsziel: jährliche Sukzessionsabläufe mit artenreichen Wiesenflächen zulassen



Anlage einer Streuobstwiese, Fläche: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

- Pflanzung von 24 hochstämmigen Obstbäumen, Details siehe Textteil;
- Aushagerungsmahd in den ersten 5 Jahren, d.h. jährlich mind. 3–malige Mahd, danach jährlich 2–malige Mahd (Schnittzeitpunkt ab 15. Juni)
- Entwicklungsziel: magere Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp 6510 Anhang I FFH-Richtlinie)



Dauerhafte Grenzsicherung mit ca. 11 Stck. ca. 1,5 m langen Eichenholz-Pfählen, Einbau ca. 1 m über GOK

Gilt grundsätzlich für gesamte Ökofläche:  
Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd), keine Kalkung, kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie von Bioziden

Flächenbilanz Ausgangszustand–Zielzustand:  
siehe Textteil Seite 4

### BESTAND

Fl.Nr. 1909

Flurstücksgrenzen mit Nr.



Bach, Straßengraben



Feldgehölz, Einzelbäume



Extensiv-Grünland, im südlichen Teil durch Freizeitnutzung überprägt und zeitweise als Holzlagerplatz durch die Gemeinde genutzt, Fläche: ca. 4.610 m<sup>2</sup>



Brachfläche mit Gehölzaufwuchs, Fläche: ca. 1.130 m<sup>2</sup>

### SONSTIGES



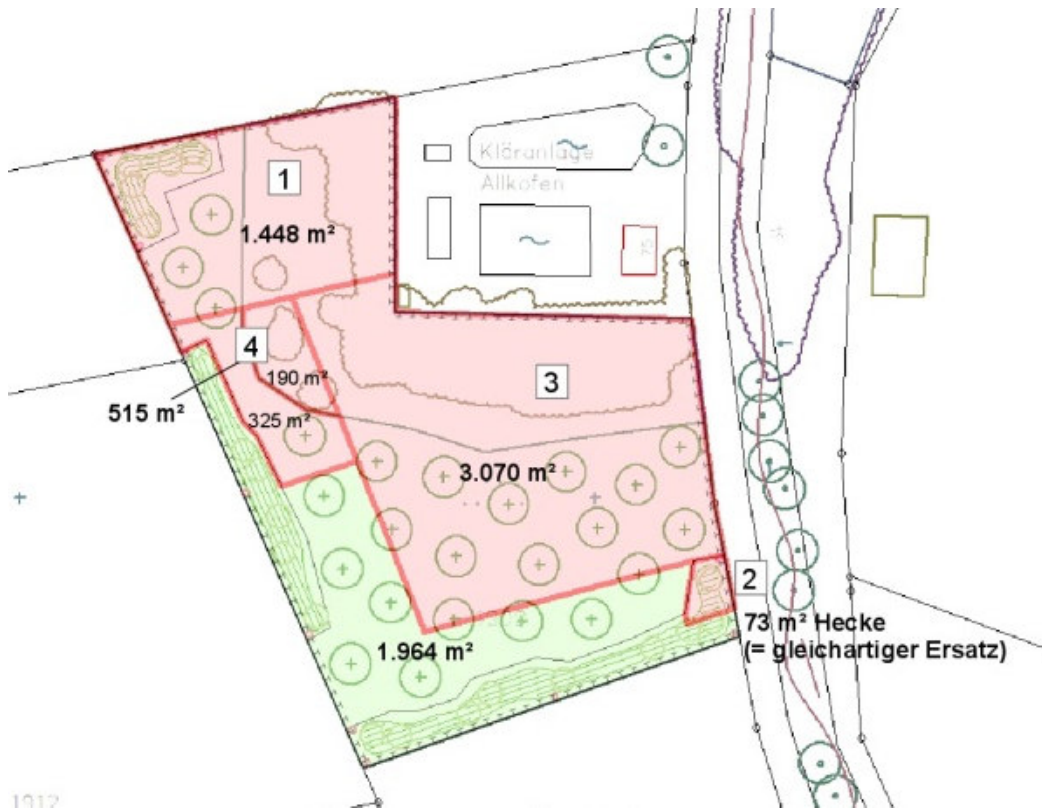
Geltungsbereich Ökokontoffläche Nr. 5, Fläche gesamt:



ca. 7.070 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 1909 (tw.), Gmkg. Allkofen

Maßangaben in Meter

### 3.1.3 Der nachfolgende Abbuchungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplans.



#### Ökokonto 5 Gemeinde Laberweiting: Flurnummer 1909/T Gmkg. Allkofen

 abgebuchte Ausgleichsflächen

##### 1. Teilabbuchung - FI.Nr. 1909/T:

Ausgleichsfläche für "GE Haimelkofen" (Bauleitplanung) (OEFK\_Nr. 199 519)  
 anerkannte Kompensation: 1.532 m<sup>2</sup>  
 abzubuchende Teilfläche: 1.448 m<sup>2</sup>  
 durchschn. Anerkennungsfaktor 1,0580

##### 2. Teilabbuchung - FI.Nr. 1909/T:

Ausgleichsfläche für LBP "Geh- und Radweg von Laberweiting nach Grafentraubach"  
 gem. BayKompV  
 Kompensationsbedarf: 73 m<sup>2</sup> Hecke (= gleichartiger Ersatz)  
 abzubuchende Teilfläche: 73 m<sup>2</sup> = 286 Wertpunkte (WP)  
 durchschn. Anerkennungsfaktor 3,9180 WP/m<sup>2</sup>

##### 3. Teilabbuchung - FI.Nr. 1909/T:


Ausgleichsfläche für LBP "Geh- und Radweg von Laberweiting nach Grafentraubach"  
 nach BayKompV  
 Kompensationsbedarf: 12.027 WP  
 abzubuchende Teilfläche: 3.070 m<sup>2</sup> = 12.027 Wertpunkte (WP)  
 durchschn. Anerkennungsfaktor 3,9180 WP/m<sup>2</sup>

##### 4. Teilabbuchung - FI.Nr. 1909/T:

Ausgleichsfläche für BGOP "Kindergarten/Kinderkrippe Laberweiting" nach BayKompV  
 Kompensationsbedarf: 2.330 WP  
 abzubuchende Teilflächen: 190 m<sup>2</sup> Zielzustand K132 x 2 WP Aufwertung = 380 WP;  
 325 m<sup>2</sup> Zielzustand B441 x 6 WP Aufwertung = 1.950 WP  
 abzubuchende Teilfläche gesamt: 515 m<sup>2</sup> = 2.330 WP

 freie Ausgleichsflächen: 1.964 m<sup>2</sup>

#### Sonstiges:

 Ökokontofläche Ö5 gesamt (FI.Nr. 1909/T Gmkg. Allkofen): 7.070 m<sup>2</sup>

3.1.4 Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmäler:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings Funde auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

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

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

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

#### Baudenkmäler

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

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### **C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung**

Zulässig für die Außenflächen sind alle Arten von Fassadenbekleidungen in heller Farbgebung. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

### **C.3 Gestaltung von Nebengebäuden**

Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Flächen vor Nebengebäuden so flächensparend wie möglich gestaltet werden.

#### C.4 Flachdach- und Wandbegrünung

(Extensive) Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

#### C.5 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.

Auf dem Grundstück sollte eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von mind. ca. 3 m<sup>3</sup> Grundstücksfläche und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, eingebaut werden, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollen Zufahrten und Garagenvorplätze /Stauraumlängen so flächensparend wie möglich errichtet werden. Ebenfalls sind diese – nach Möglichkeit – in versickerfähiger Bauweise auszuführen.

#### C.6 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.7 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

## C.8 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

## C.9 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

## C.10 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

#### C.11 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Die Merkblätter „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“, „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel, Gas- und Freileitungen“ sowie weitere relevanten Merkblätter (wie z. B. DIN VDE 0105-100, Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen, Verhaltensregeln bei Freileitungen, Kabeln und Gasleitungen, etc.) sind zu beachten.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Eine Ausleuchtung des Gartens ist nicht zulässig.

#### C.12 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).



### C.13 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

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

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

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

### C.14 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen der Einsatz von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von ungebrauchten Baustoffen wie Kies und Schotter erfolgen.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

### C.15 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

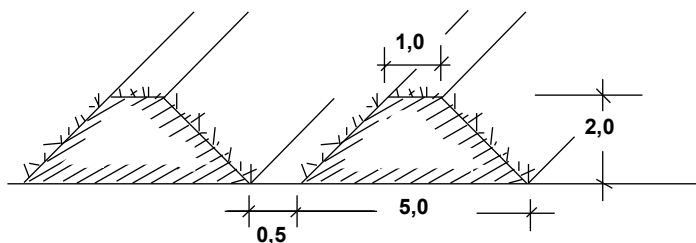
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

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

#### C.16 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.17 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

#### C.18 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

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

#### Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

#### C.19 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Versorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

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

#### C.20 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

##### Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

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

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

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

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m<sup>3</sup>/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mannersdorf gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

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

#### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### C.21 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zu Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

## C.22 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau

Hinsichtlich des Schutzes der Kindertagesstätte vor Verkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass die St 2142 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.429 Kfz/24h mit etwa 7,7 % Schwerverkehrsanteil aufweist (Fortschreibung 2019).

Es ist von einer innerörtlichen zulässigen Höchstgeschwindigkeit  $V_{zul} = 50$  km/h auszugehen.

Hinsichtlich einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 stellt das Staatliche Bauamt ausdrücklich fest, dass der Bauwerber notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf eigenem Grund selbst durchzuführen und auf eigene Kosten zu finanzieren hat. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.