

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## D. HINWEISE DURCH TEXT

# ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

## „Sonnengarten“

---

DER GEMEINDE MITTERSKIRCHEN  
LANDKREIS ROTTAL\_INN

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 04.04.2017

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen.

#### 1.2 MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Geschäfts- und Bürogebäude,
§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	sonstige Gewerbebetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO	Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO	Tankstellen,
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl für Haupt-(GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.

#### 2.1.2 Zulässige Überschreitungen:

Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

## 2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen

Haustyp a :

- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe max. 4,70 m

Haustyp b:

- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe 5,50 m bis max. 6,00 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:

- zulässige Wandhöhe 3,00 m.

## 2.3 Wandhöhe

Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.3.1 Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt ist um maximal +/- 0,2 m zulässig.

2.3.2 Eine Überschreitung der Wandhöhe durch z.B. Abgrabungen ist unzulässig, ausgenommen hiervon sind die Parzellen 13,14,15, 33, 36 und 39 hier ist eine Überschreitung aufgrund der Topographie bis zu 0,75 m zulässig.

## 2.4 Abgrabungen

2.4.1 Innerhalb der Baufenster sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis maximal 0,75m, außerhalb der Baufenster bis maximal 0,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

## 3. **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Baulichen Anlagen (Hauptnutzung) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Terrassen, Kellerabgänge, Außentreppen und Gartenwege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

#### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

#### **5. Mindestgröße von Baugrundstücken**

- 5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.
- 5.2 Bei Doppelhäusern muss diese mindestens 400qm je Doppelhaushälfte betragen.

#### **6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

- 6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.
- 6.2 Einliegerwohnungen sind nur bis zu einer Größe von 50qm zulässig.

#### **7. Bauliche und städtebauliche Gestalt**

##### **7.1 Zulässige Dachneigung und -form**

- 7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-32° zulässig.

##### Zulässige Dachaufbauten:

Auf Parzellen 27 bis 30 und 41 bis 43 sind ausgenommen von Photovoltaik und Solaranlagen keine Dachaufbauten zulässig, für alle anderen Parzellen gilt:

- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

##### Dachgauben:

- sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,50m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben nur in einer Ebene angeordnet sein.

##### Zwerchgiebel/Standgiebel:

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- darf max. 4,50 m breit sein.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.

- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- sind zulässig.

7.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:

- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25° zulässig.
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.4 Die Wand- und Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäude ist einheitlich mit der Gestalt des Hauptgebäudes auszuführen.

7.5 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhengsprünge zulässig.

## **8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude**

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 32°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° zulässig.

8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° zulässig.

8.2.3 Bei Satteldächern ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 6,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen, ausgenommen hiervon ist Parzelle 43 sind Parzellen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

- 8.6 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.

## **9. Grünordnung**

### 9.1 Öffentliche Grünflächen:

Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

### 9.2 Private Grünfläche:

Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge mindestens 3 heimische Sträucher in der Qualität V.Str 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu leisten.

### 9.3 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und Private Grünfläche) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

### 9.4 Straßenbäume:

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

### 9.5 Baumbestand:

Der als zu erhaltend festgesetzter Baumbestand ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall Ersatz zu leisten. Als Ersatzpflanzung sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

- 9.6 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

- 9.7 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

- 9.8 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 9.9 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
- 9.10 Mit dem Bauantrag ist für die Ortsrandgrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

## 10. Ausgleichsflächen

- 10.1 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden insgesamt 15.018qm Kompensationsfläche (vom gemeindlichen Ökokonto) gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnengarten“ zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

Fläche 1:	Lage: Flurnummer 619/3 (Teil) Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 2905 qm Anerkennungsfaktor 1,0 → Kompensationsfläche 2905 qm
Fläche 2:	Lage: Flurnummer 747 Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 1186 qm Anerkennungsfaktor 1,5 → Kompensationsfläche 1779 qm
Fläche 3:	Lage: Flurnummer 746 Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 1513,3 qm Anerkennungsfaktor 1,5 → Kompensationsfläche 2269,1 qm
Fläche 4:	Lage: Flurnummer 756 (Teil) Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 1535,1 qm Anerkennungsfaktor 1,0 → Kompensationsfläche 1535,1 qm
Fläche 5:	Lage: Flurnummer 756 (Teil) Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 1771 qm Anerkennungsfaktor 1,0 → Kompensationsfläche 1771 qm
Fläche 6:	Lage: Flurnummer 638 (Teil) Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 4271,6 qm Anerkennungsfaktor 1,0 → Kompensationsfläche 4271,6 qm
Fläche 6:	Lage: Flurnummer 638 (Teil) Gemarkung Mitterskirchen Fläche: 486,4 qm Anerkennungsfaktor 1,0 → Kompensationsfläche 452,4 qm

- 10.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## **11. Artenschutz**

- 11.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung der Niederbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB (Rottal-Inn) ist in diesen Fällen erforderlich.
- 11.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufelddräumungen sollen 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 Baufelddräumung).

## **12. Erschließung/Schutzzonen**

- 12.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

## **13. Einfriedung**

- 13.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einem Abstand von 0,50 m und im Bereich der Wendeanlagen in einem Abstand von 1,00 m gemessen vom Fahrbahnrand zulässig und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- 13.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Hinterpflanzung sind auch sockellose Maschendrahtzäune entlang der Straßen zulässig.
- 13.2.1 Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m ohne Hinterpflanzung zulässig.

## **14. Niederschlagswasserbeseitigung**

- 14.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
- 14.2 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken muss einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen von 4cbm zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.



## D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. **Erschließung** (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
  - 1.1 Trinkwasserversorgung
    - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
    - 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
  - 1.2 Löschwasserversorgung
    - 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.
  - 1.3 Abwasserentsorgung
    - 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.
    - 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
    - 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
  - 1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
    - 1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG 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 Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
    - 1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
    - 1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 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 Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottal-Inn in der zu beantragen.

- 
- 1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Mitterskirchen ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
- 1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
- 1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.
- 1.4.8 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
- 1.5 Sparten
- 1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
- 2. Verkehr**  
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.
- 3. Immissionsschutz**
- 3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- 3.2 Im Mischgebiet sind die Wohngrundrisse so zu planen, das Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden können.
- 4. Altlasten/Boden**
- 4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4.2 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.
- 4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

## 5. Denkmalschutz

- 5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

## 6. Grünbereiche und Schutzzonen

- 6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) 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.
- 6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

### 6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

### 6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche

### 6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche

---

Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix in Arten	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

## **7. Abfallentsorgung**

- 7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,00 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. § 13 a Abs. 4 Nr. 7 Abfallwirtschaftssatzung gilt entsprechend. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.