



**MARKT  
SCHWARZACH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA „ALBERTSRIED-HOFFELD“**

Markt Schwarzach  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Markt Schwarzach  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister

Georg Edbauer  
Marktplatz 1  
94374 Schwarzach

Fon: 09962/9402-0  
Fax: 09962/9408-40  
Mail: stadler@vgem-schwarzach.bayern.de

.....  
Georg Edbauer  
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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

Seite

<b>B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>4</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	4
1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	4
1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	5
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) .....</b>	<b>6</b>
2.1. Gestaltung der Hauptgebäude .....	6
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen .....	7
2.3 Einfriedungen .....	7
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	8
2.5 Verkehrsflächen .....	8
2.6 Niederschlagswasserbehandlung .....	9
2.7 Straßenbeleuchtung .....	9
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1 Private Grünflächen .....	10
3.2 Private Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>19</b>

**BESTANDTEILE DES DECKBLATTES NR. 1 ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WA "ALBERTSRIED-HOFFELD":**

1. Planzeichnung Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Albertsried-Hoffeld“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 24.07.2024
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. 24.07.2024
3. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 24.07.2024

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

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

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

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit den Sondergebieten 1, 2 und 3.

Zweckbestimmung: Wohnen, Gebäude und Anlagen zur Haltung von Pferden

1.1.2. Zulässige Nutzungen in SO<sub>1</sub> und SO<sub>3</sub>: Wohnen

1.1.3. Zulässige Nutzungen in SO<sub>2</sub>: Wohnen, private Pferdehaltung, privater Reitplatz, private Pferdekoppel

1.1.4. Wahlweise sind auch „Tiny Houses“ auf den Parzellen zulässig.

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

1.2.1. Geschossflächenzahl (GFZ): SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>: maximal 0,8

SO<sub>3</sub>: maximal 0,6

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ): SO<sub>1, 2 und 3</sub>: max. 0,35

1.2.3. Bruttogrundfläche „Tiny-House“: max. 55 m<sup>2</sup>

1.2.4. Im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> sind max. 3 Vollgeschosse, im SO<sub>3</sub> sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

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

1.3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2. In allen Sondergebieten (SO<sub>1, 2 und 3</sub>) sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und wahlweise „Tiny Houses“ zulässig.

1.3.3. Im SO<sub>1</sub> und SO<sub>3</sub> sind je Einzel- oder Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3.4. Im SO<sub>2</sub> sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.

1.3.5. Je „Tiny House“ ist eine Wohneinheit zulässig.

1.3.6. Sämtliche Angaben zu den maximalen Wohneinheiten gelten auch bei einer evtl. späteren Teilung der Parzellen.

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

1.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.4.2. Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.

1.4.3. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sowie nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **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 zu verlegen.
- 1.5.2 Die Anschlussleitungen für Strom-, Fernmelde- oder sonstige technische Leitungen erfolgen durch Verlegung in den geplanten Straßenverkehrsflächen nach Osten über die Kreisstraße SR 33.

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

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: SO<sub>1</sub> bis SO<sub>3</sub>  
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei Wohngebäuden:  
6,50 m  
SO<sub>2</sub>  
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei landwirtschaftlichen Gebäuden/Stadel: 7,00 m
- 2.1.2 Bezugshöhe: SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).  
Messpunkt ist die Mitte des Hauptgebäudes auf der Bergseite.  
SO<sub>3</sub>  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Fahrbahn von der geplanten privaten Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).  
Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- 2.1.4 Dachform: Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Für die „Tiny-Houses“ sind symmetrische Satteldächer sowie Pult-, Tonnen-, Zelt- und begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.1.5 Dachneigung: Satteldach: 18 - 40°  
Pultdach: 5 - 20°
- 2.1.6 Dachdeckung: Zulässig sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten bzw. nicht glänzend engobierten Rot-, Braun- oder Anthrazittönen sowie Blecheindeckungen aus mattem Metall und verglaste Teilbereiche.
- 2.1.7 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.8 Keller: Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen**

2.2.1 Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.

2.2.2 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

2.2.3 Garagen/Carport: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.2.5 Bei den Garagenzufahrten sind zur privaten Verkehrsfläche hin entsprechende Einrichtungen (z. B. Wasserrinnen, Mulden, Fugenpflaster, etc.) mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die privaten Erschließungsflächen fließen kann.

2.2.6 Vor jeder Garage ist ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.

2.2.7 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

2.2.8 Je Wohneinheit sind mind. eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.

„Halbe“ Stellplätze sind jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

2.2.9 Garagen und Carports dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO ist für Grenzbebauung als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe die Ziffer 2.2.1 heranzuziehen.

## **2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der Straße.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Hecken (freiwachsende Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch, sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken, max. 2 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Abstand zwischen dem OK Gelände und der UK Zaun mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäugetieren.
- 2.3.4 Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

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

- 2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 2,50 m über Urgelände zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschet werden.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 2.4.3 Stützmauern bei Garagenzufahrten:  
Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 errichtet werden.  
  
Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 2.4.1 Stützmauern zwischen den Parzellen und zur Feldflur:  
Stützmauern sind nur zwischen den Parzellen 4, 5 und 6 zulässig. Im Übrigen sind Stützmauern aufgrund der Ortsrandlage unzulässig.  
Stützmauern sind aus Naturstein, L-Beton-Stein, Ortbeton oder in Form von Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,75 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen.
- 2.5.2 Die Entwurfsgrundsätze der RAS 06 sind zu berücksichtigen.

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen (private Anliegerstraßen und einzelne Parzellen) ist über die im Zuge der Baumaßnahme je Parzelle einzubauende, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne (Volumen mind. 5 m<sup>3</sup>) bzw. über geplante Sickermulden zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht mehr pufferbares bzw. versickerbares Überschusswasser ist weiterhin über unterirdische Rigolen (im privaten Straßenbereich) einer Rückhaltung und Versickerung zuzuführen. Das dann nicht versickerbare Überschusswasser wird über ein eigenes Kanalnetz innerhalb des Gebietes gesammelt und den angrenzenden Quellgräben (Fl.Nr. 293 und 152/144 Gmkg. Albertsried) zugeleitet.
- 2.6.2 Die Errichtung der Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit dem Puffervolumen ist schriftlich gegenüber der Marktgemeinde Schwarzach anzuzeigen. Der Anzeige ist ein Abnahmegutachten eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW), anerkannt vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft, beizufügen. Aus dem Abnahmegutachten muss sich ergeben, dass die Zisternen samt Drosseleinrichtung gem. den obigen Vorgaben hergestellt wurden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.

## **2.7 Straßenbeleuchtung**

- 2.7.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmog 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.

### 3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Private 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 Nutzungsaufnahme des Pferdehofes / Wohnhauses fertig zu stellen.

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

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden). Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere Art der Auswahlliste abgewichen werden.

Pro Parzelle ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze) mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Zwischen den Grundstücken sind geschnittene Laubgehölzhecken als Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.

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 -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme

(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

#### Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner v. Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner v. Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner v. Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte v. Lallinger Winkel)

#### Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

#### Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

#### Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

#### Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

#### Walnusss:

Walnuss-Sämlinge.

### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender Heister und Sträucher

Pflanzabstand: 1 x 1,5 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   |

### 3.1.4 Pflanzenbehandlungsmittel

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

## 3.2 Private Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf für **Parzelle 1** als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft von 267 m<sup>2</sup> wird durch folgende private Ausgleichsfläche (A1 – s. planliche Festsetzung A.5.5.1) sowie durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto (s. textliche Festsetzung 3.2.2) erbracht:

**A1** Grundstück Fl.Nr. 293/TF Gmkg. Albertsried. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum (anteilige Kompensation)

- Ausgangszustand: Intensivgrünland G11
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland (als Pufferzone zum benachbarten Biotop-Nr. 7043-0452-001) mit 3 autochthonen Laubbäumen gem. planlicher Festsetzung A.5.5.1)
- tatsächliche Flächengröße: 190 m<sup>2</sup>
- Anerkennungsfaktor: 0,7
- baurechtliche Kompensationsleistung: 133 m<sup>2</sup>. Der restliche Kompensationsbedarf von 134 m<sup>2</sup> wird durch Abbuchung von Ökokonto Ö2 Schwarzach (s. textliche Festsetzung 3.2.2) erbracht.

#### Gestaltungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
  - Artenauswahl: Quercus robur – Stiel-Eiche, Juglans regia – Walnuss
  - Baumstützen (3-Pfahl-Sicherung) sowie Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
  - Grenzabstand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind einzuhalten
- Extensives Grünland:

Zur Aushagerung ist in den ersten 5 Jahren eine dreimalige Mahd (1. Schnitt 20.05. - 01.06., 2. Schnitt 15.07. - 30.07., 3. Schnitt 01.09. - 30.09.) erforderlich. Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.

#### Pflegemaßnahmen:

- Gehölzpflanzungen:

Fachgerechte Pflege in den ersten 5 Jahren nach erfolgter Pflanzung,

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

- „Extensives Grünland“  
Nach 5 Jahren Aushagerung hat eine zweimal jährliche Pflegemahd zu erfolgen (1. Schnitt 15.06. - 10.07.; 2. Schnitt 01.09. - 30.09.)
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung.
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden.

Die private Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit einschließlich Reallast zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

- 3.2.2 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf für die **Parzellen 2 und 3** sowie der restliche Kompensationsbedarf für **Parzelle 1** werden durch die Abbuchungen 8 und 9 von folgender Ökokontofläche der Marktgemeinde Schwarzach erbracht: **Ökokonto 2 (Fl.Nr. 480/2/TF Gmkg Albertsried)**

Die Ökokontofläche wurde im Jahr 2008 umgesetzt (Abnahme: 09.10.2008).

Ökokontofläche Ö 2 Fl.Nr. 480/2/TF Gmkg. Albertsried	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungs- fläche	Zinsgewinn/- verlust <sup>1)</sup>
Beginn	12.000 m <sup>2</sup>	2,0	24.000 m <sup>2</sup>	-
1. Abbuchung: B-GOP „Herbstfest- wiese“ vom 02.10.2008	2.616,30 m <sup>2</sup>	2,0	5.232,60 m <sup>2</sup>	-
2. Abbuchung: B-GOP „GE-NB Ziegel- höhe-Irlgraben“ vom 16.02.2011	2.491 m <sup>2</sup>	2,0	5.300 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup> (6% für 2 Jahre)
3. Abbuchung: Ausbau von Zufahrts- straßen am Grandsberg (ALE-Maßnahme)	375 m <sup>2</sup>	2,0	851 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup> (12% für 4 Jahre)
4. Abbuchung: Straßen- / Wegebauar- beiten außerhalb von Verf. der Ländl. Entw.: - Zufahrt Harpfen 3/4 - Zufahrt Harpfen 5 - Zufahrt Etting 1/2 - Zufahrt Harpfenmühl 7	344 m <sup>2</sup>	2,0	942 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup> (27% für 9 Jahre)
5. Abbuchung: BGOP WA Stockach, Harpfen, 1. BA	1.840 m <sup>2</sup>	2,0	5.042 m <sup>2</sup>	1.361 m <sup>2</sup> (27% für 9 Jahre)
6. Abbuchung: DB 3 BGOP „Degen- berger Straße“	119 m <sup>2</sup>	2,0	340 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup> (30% für 10 Jahre)
7. Abbuchung: DB 1 zum BGOP „Lindforst Kreuz- straße“	276 m <sup>2</sup>	2,0	788 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup> (30% für 10 Jahre)
<b>8. Abbuchung: DB 1 B-Plan Albertsried- Hoff.-Parzelle 1,</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>134 m<sup>2</sup></b>	<b>40 m<sup>2</sup> (30% für 10 Jahre) <sup>1)</sup></b>

<b>restl. Komp.bedarf: 134 m<sup>2</sup></b>				
<b>9. Abbuchung: DB 1 B-Plan Albertsried- Hoff.-Parz. 2 und 3</b>	<b>515 m<sup>2</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>1.471,50 m<sup>2</sup></b>	<b>441 m<sup>2</sup> (30% für 10 Jahre) <sup>1)</sup></b>
<b>verbleibende Ökokon- toflähe</b>	<b>3.376,70 m<sup>2</sup> = 3.377 m<sup>2</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>6.754 m<sup>2</sup></b>	

1) ergibt 10 Jahre Zinsgewinn à 3%/Jahr seit 2008 (= 30%)

134 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> Zinsgewinn = 94 m<sup>2</sup>

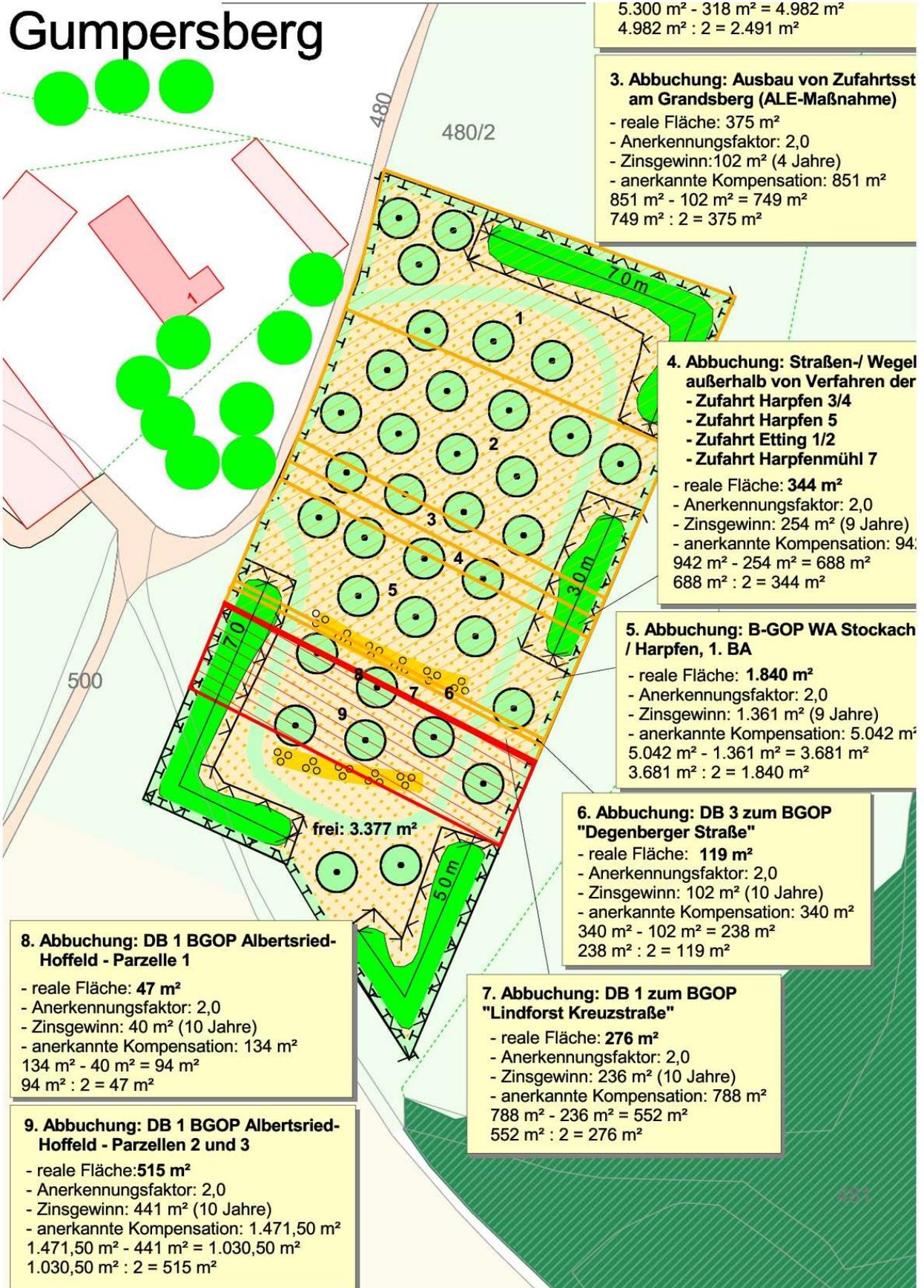
94 m<sup>2</sup> : 2,0 (Anerkennungsfaktor) = 47 m<sup>2</sup>

2) ergibt 10 Jahre Zinsgewinn à 3%/Jahr seit 2008 (= 30%)

1.471,50 m<sup>2</sup> - 441 m<sup>2</sup> Zinsgewinn = 1.030,50 m<sup>2</sup>

1.030,50 m<sup>2</sup> : 2,0 (Anerkennungsfaktor) = 515 m<sup>2</sup>

**Abbuchungsplan Ökokonto Schwarzach Ö2 Fl.Nr. 480/2/TF Gmkg. Albertsried**  
(ohne Maßstab)



## Legende

<b>Bestand:</b>	
	Wirtschaftsgrünland
	Acker
	Mischwald
	Obstbaum
	Kiesweg
<b>Planung:</b>	
	Anlage von Strauchhecken (Gehölzarten: s. Text)
	Anlage von Lesesteinriegeln
	Obstbaum
	Wiesenweg
	Wiesenfläche
<b>Sonstiges:</b>	
	Abgrenzung der Ökokontofläche

3.2.3 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf für die **Parzellen 4 bis 6** als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft von 387 m<sup>2</sup> wird durch folgende private Ausgleichsfläche (A2) erbracht:

**A2** Grundstück Fl.Nr. 152/TF (zukünftig 1569/TF) Gmkg. Albertsried. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

### Entwicklungsziele:

- Anlage einer kleinen Streuobstwiese mit zwei Gehölzgruppen, gem. planlicher Festsetzung A.5.5.2, Gesamtfläche mind. 553 m<sup>2</sup>

### Gestaltungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 5 Obstbäumen, gem. Empfehlungsliste Ziff. 3.1.2
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
  - Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen
  - Baumstützen (3-Pfahl-Sicherung) sowie Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
  - Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten
- Flächen mit Entwicklungsziel „Gehölzpflanzung mit extensivem Grünland“:
  - Gehölzpflanzung (3 bis 4-reihig):  
Reihenabstand ca. 1 m, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m, Reihen diagonal versetzt, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft zulässig, Artenauswahl gem. nachfolgender Liste:

### Sträucher (95 %; 90 Stück)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, o.B., Höhe 60-100 cm

Pflanzung in Gruppen zu mind. 3-5 Stück einer Art;

10 Stck	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
5 Stck	Corylus avellana	- Haselnuss
10 Stck	Crataegus monogyna	- Weißdorn
15 Stck	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
10 Stck	Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
15 Stck	Prunus spinosa	- Schlehe
15 Stck	Rosa arvensis	- Acker-Rose
10 Stck	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

### Bäume 2. Wuchsklasse (ca. 5%; 5 Stück)

Mindestqualität: Heister, 2xv., o.B., Höhe 125-150 cm

gleichmäßige Verteilung in der Pflanzfläche

2 Stck	Acer campestre	- Feld-Ahorn
1 Stck	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
2 Stck	Carpinus betulus	- Hainbuche

Keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmaßnahmen

Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einhalten

#### ○ Extensives Grünland:

Zur Aushagerung ist in den ersten 5 Jahren eine dreimalige Mahd (1. Schnitt 20.05. - 01.06., 2. Schnitt 15.07. - 30.07., 3. Schnitt 01.09. - 30.09.) erforderlich. Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung.

### Pflegemaßnahmen:

#### ○ Obstbaum-/Gehölzpflanzungen:

Fachgerechte Pflege in den ersten 5 Jahren nach erfolgter Pflanzung, keine Kalkung der Stämme, eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

#### ○ „Extensives Grünland“

Nach 5 Jahren Aushagerung hat eine zweimal jährliche Pflegemahd zu erfolgen (1. Schnitt 15.06. - 10.07.; 2. Schnitt 01.09. - 30.09.)

#### ○ Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung.

#### ○ kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden.

Die private Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit einschließlich Reallast zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

- 3.2.4 Sämtliche Ausgleichsflächen (A1 und A2 sowie die Abbuchungen vom Ökokonto) sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Marktgemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe 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 Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Baudenkmäler

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

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern 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

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

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

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

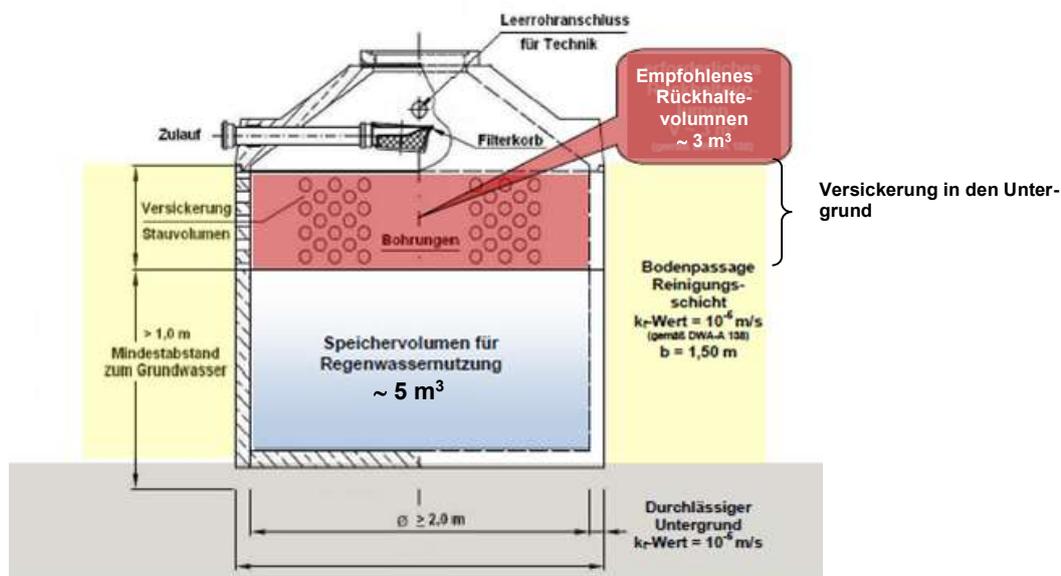
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung)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

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

Auf jedem Grundstück ist mit der Baumaßnahme eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Zisterne) mit einem Puffervolumen von mind. 5 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max.  $Q_{dr}=0,5$  l/s beschränkt, einzubauen, um die bestehenden gemeindlichen Entwässerungsanlagen nicht überzubelasten und um Abflussspitzen zu minimieren. Die Notwendigkeit ist dabei z. B. in Form einer Sickerrigole auf dem eigenen Grundstück bzw. den privaten Verkehrsflächen zu erstellen. Die Dimensionierung dieser ist den geltenden Normen und Regelwerken zu entnehmen.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus sowie des Abnahmegutachtens wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzerwerber die Kosten zu übernehmen haben.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

Ggf. ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, muss rechnerisch nachgewiesen werden. Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN ist für die Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mind. 30-jährigem Regenerignis zu führen.

#### C.7 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.

#### C.9 Pflanzenauswahl

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

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenauswahllisten des Bauungs- mit Grünordnungsplanes 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.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

##### 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 Schmälderung 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.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

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.12 Elektrische Erschließung

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

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.

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.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird angeregt bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.

### C.13 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.14 Alternative Energieversorgung, Wintergärten

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

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.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Strap-Prüfstelle 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.16 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 gem. 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.

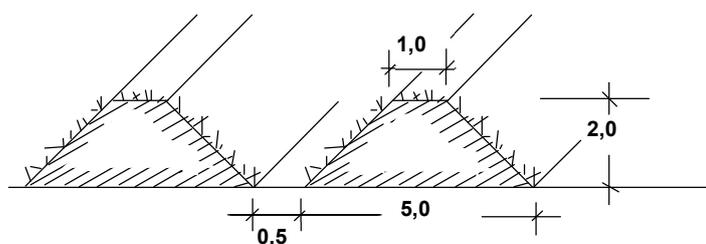
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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 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 M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklée 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.17 Abwässer aus Kellergeschossen

Für 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.

Ggf. vorh. Satzungen der Marktgemeinde sind zu beachten.

#### C.18 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, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an der nächsten Erschließungsstraße bereitzustellen.

#### C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

#### C. 20 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern 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 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 Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall 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 werden. 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 Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

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.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

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

#### C. 21 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, und öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 125 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

## C. 22 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen/privaten 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, AII/MBI 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 Wendepfadradius von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA(K) 23-12 mit mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

#### Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Oberflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

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 ist dem Schutzbereich angepasst.

#### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. 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.

#### Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

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

### C. 23 Freiflächengestaltungspläne

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

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