



- 10. Gebäudezugänge
- 11. Für die gründerischen Festsetzungen sind qualifizierte Freilichengestaltungs-/Bepflanzungspläne zu erstellen und dem Landratsamt vor Baubeginn vorzulegen. Die Massnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen und durch die untere Naturschutzbehörde abzunehmen.
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 - 1. Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark Bayerischer Wald (Bayern Atlas)
 - 2. vorhandene Gehölze
- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude
 - 2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sowie die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,20
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,40
Berechnung ohne Keller- bzw. Garagengeschosse, teilweise oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 1 BauNVO.
Eine Überschreitung der Grundfläche mit fußläufigen Wegeverbindungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Stützmauern, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten sowie befestigten Eingangsbereichen ist bis zu einer max. GRZ von 0,75 zulässig; die Überschreitung für überbaute Tiefgaragen darf max. 0,15 betragen.
 - 2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. III + D, im südlichen Bereich max. II + D
 - 2.4 Max. zulässige Wandhöhe gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).
Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen wird ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines Normalnullpunktes (NNH) festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).
 - 3. BAUWEISE
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt
 - 3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser
 - 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 - 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Ausnahmen: nicht überdachte KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen- Zu- und Ausfahrten, befestigte Eingangsbereiche, Zuwegungen und Stützmauern.
 - 4.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch befestigte Verkehrsflächen sowie Grünflächen zulässig.
 - 4.2 Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils der festgesetzte Höhenbezugspunkt (BZH siehe Ziff. 1.4).
 - 5. BAUGESTALTUNG
 - 5.1 Dachform und Dachneigung:
Satteldach, 30-35°, bei untergeordneten Bauteilen ist auch ein Flachdach (Neigung 0-5°) zulässig
 - 5.2 Dachdeckung: Dachziegel, bei Flachdach: Foliendach mit extensiver Dachbegrünung
 - 5.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:
Zulässig sind dachgebundene Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren, eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern eine max. Höhe von 0,80 m ab OK-Dachhaut nicht überschritten wird. Freistehende sowie Fassaden- und Wandanlagen sind unzulässig.
 - 5.4 Kellergeschosse und Tiefgaragen:
Keller und Tiefgaragen sind zulässig
 - 5.5 Dachgauben bzw. Zwerchgiebel:
Zulässig sind Dachgauben / Zwerchgiebel mit einer Einzelbreite bis zu 6,00 m, Abstand zueinander mind. 2,00 m, OK-Traufe der Gaube / des Zwerchgiebels max. 2,00 m über zulässiger Wandhöhe-Gebäude, gesamte Länge max. 60 % der Gebäudelänge.
 - 6. STELLPLÄTZE
 - 6.1 Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
 - 6.2 Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mitterfels wird nicht angewandt. Bei den Tagespflegeplätzen/ambulant Wohnheimen werden 3 Stellplätze festgesetzt, für die restlichen Wohnheimen wird 1,5 Stellplätze/WE erforderlich.
 - 7. EINFRIEDUNGEN
 - 7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,20 m Höhe sowie erforderlichen Absturzsicherungen bei den Zugangs-/ Zufahrtbereichen zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
 - 8. AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
 - 8.1 Entlang der Prollersstraße sind geringfügige Stützvorrichtungen bis zu 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
 - 8.2 Stützmauern in Form von Absturzsicherungen bei der Garagen Zu- und Ausfahrt sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
 - 8.3 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen darf das Urgelände um max. 3,50 m über-/unterschreiten. Geländebeschungen sind in einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 (oder flacher) zu benachbarten Grundstücken auszuführen und müssen 0,50 m vor der Grundstücksgrenze die Höhe des Anschlussgeländes erreicht haben.
 - 8.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 9. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
 - 9.1 Die Befestigung der Fahrgewege mit Asphalt ist zulässig.
 - 9.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - 10. UNTERBAUUNG
 - 10.1 Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) ausserhalb von Gebäuden sind mit mind. 40 cm Pflanzen-substrat (Humus, Oberboden) zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für Verkehrsflächen jeglicher Art beansprucht werden.
 - 11. WERBEANLAGEN
 - 11.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis maximal 4 m über Gelände und mit einer Fläche von maximal 2 m² Größe zulässig. Die Werbeanlagen sind nur parallel zu den Gebäudeaußenwänden mit max. 15 cm Ausladung zulässig.
 - 11.2 Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 2.2 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.3 I+D / III+D Max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig / max. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig
 - 2.4 WHM Max. zulässige Wandhöhe (WH) in Meter mit Bezugshöhe (BZH) in Meter ü. NNH
7,50 m, BZH: 421,32 m ü. NNH
14,00 m, BZH: 412,60 m ü. NNH
7,00 m, BZH: 416,70 m ü. NNH
- 2.5 **H=421,320 m** unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, hier: 421,320 m ü NNH
- 2.6 **SD** Satteldach
- 3. Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Private Verkehrsflächen
 - 4.2 Ein- und Ausfahrt Garagen
 - 5. Grünflächen
 - 5.1 Private Grünflächen
 - 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1 Zu pflanzende klein- mittelgroße Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß V.1.2 (geringfügige Verschiebungen möglich)
 - 6.2 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Strauchhecken zur Eingrünung der Wohnanlage, 5-reihig auf mind. 100% der Länge der gekennzeichneten Fläche, Artenauswahl und Pflege gemäß IV.1.1 und folgende

II. PLANLICHE HINWEISE

- 6.3 Gehölzbestand zu erhalten
- 7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches- Deckblatt 3, § 9 Abs. 7 BauGB Fl.Nr. 353 TF, Gmkj. Mitterfels
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Wandhöhen)
- 7.2 Nutzungsschablone:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN
- MAX. GRUNDFLÄCHENZAHLEN BAUWEISE DACHFORM
- 7.3 Maßangabe in Meter
- 7.4 Flächen für Nebenanlagen, hier: private Stellplätze
- 1. Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
- 2. Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 3. Aussenkante Tiefgarage
- 4. Feuerwehr - Aufstell- und Bewegungsflächen
- 5. Vorhandene Höhenangaben gem. Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger, Straubing
- 6. Höhenlinien gem. Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger, Straubing
- 7. Sichtfelder Anfahrtsicht (3m / 70m), das Anfahrtsichtfeld ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- 8. Anbauverbotszone 20 m zum Fahrbahnrand der ST 2147
- 9. Abbruch bestehender Gebäude

- 12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN - IMMISSIONSSCHUTZ
 - 12.1 Aufgrund der bestehenden relevanten Lärmeinwirkung im Plangebiet durch die angrenzende Staatsstraße ST 2147 sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu treffen.
- 13. NIEDERSCHLAGSWASSER
 - 13.1 Sämtliches Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über Rückhalte-/Speichereinrichtungen zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden mit max. 0,5 Liter in der Sekunde.
 - 13.2 Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.
- V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
 - 14. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - 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 jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzqualität für Pflanzen muss den Gütebestimmungen der Bundes deutscher Baumschulen (BBB) entsprechen. Es ist autochthones Pflanzmaterial der HK "Ostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B.=o. oberer Teil Wurzelballen.
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Gefahren zu sichern. Je festgesetztem Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizulassen (Wiesensand, Bodendecke, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.).
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungssystem einzubauen. Für Standortorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.
Nadelgehölzhecken (Thuja, Fichten etc.) sind unzulässig.
Gehölzfernungen sind ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - 1.2 Auswahlliste für Bäume
Klein- und mittelgroße Einzelbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestre - Acer-Farn
Carpinus betulus - Hainbuche
Judasplatanus japonicum - Judasplatanus
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus avium "Plena" - gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padalis - gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus calleryana "Chantidore" - Chn. Wildbirne
Sorbus aria - Mehlsbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume in Sorten

Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntblaubigen Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.
 - 1.3 Auswahlliste für Sträucher:
Pflanzenabstand 1,00 x 1,50 m in versetzten Reihen
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Fragaria frangula - Frauliebchen
Rosa arvensis - Ackerrose
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher
 - 1.4 Auswahlliste für Bodendecker:
Pflanzenabstand: 3-5 Stck/m², Mindestpflanzgröße Tb 30/40
Lonicera 'Maigrün' - Heckenkirsche Steph. Incisa "Crispa" - Niedr. Kranzpiere
Symphoricarpos i.S. - Schneebeere Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus - Zwerg-Mispel
Cotoneaster horizontalis "Saxatilis" - Zwerg-Mispel
 - 1.5 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege
Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind arglich zu ersetzen.
Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweise (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vegetationszeit) durchgeführt werden.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- 16. Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind anzulassen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 17 "Kies- oder Schottergärten" sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - unzulässig.
- 18 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenchonem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler:
Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Ergänzende 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 und dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmälern 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 im angrenzenden Siedlungsbereich keine Baudenkmäler.
- 2. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind die Art. 47, 48 und 50 (AGBG) zu beachten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vord. oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen" aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Sind Baumchutzmaßnahmen erforderlich (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gelten diese zu Lasten des Verursachers.
- 3. Feststofffeuerungsanlagen: Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 26.01.2010 zu beachten.
- 4. Der Unterbau von Veranlagen sollte - soweit möglich - mit Baufüllrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 5. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser aus erneuerbaren Energiequellen zu achten.
- 6. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzender Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfloten von Haustieren, insbesondere von Hunde und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

- 7. Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell 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 bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 8. Hinsichtlich etwaig vorhandenen Altlasten und deren weiterführende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastbezogenen Flächen wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter gleichzeitiger Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro, auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RCI-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen. Um mögliche Schadstoffanreicherungen im Boden und eine in der Folge gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen zu verhindern (Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der BbodSchG) sind die Oberbodennischenproben auf sämtliche in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete zu untersuchen.
- 9. Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Flächenbewässerung empfohlen.
- 10. Mögliche Krieginerwirkungen: Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachschau liegt beim Grundstückseigentümer. Das "Merktblatt über Fundamente" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Krieginer" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
- 11. Bei Geländeschneitten muss mit Hang- und Schichtwasseransammlungen sowie mit abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.
- 12. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und umweltschützenden Hofflächen, ist soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zu versickern. Eher direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorrangigkeit (Abzweigschicht, -leiche, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuziehen. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserentlastung ist ggf. das ATV-DVGW-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NWR-VerV) und die technischen Regeln zum schadsachen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREG-VerV) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist im Bauvertrag nachzuweisen.
- 13. Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.
Für eine Baugrunderhaltung ist die entsprechende Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.
- 14. Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich privater Erschließungsflächen bzw. Wege zu verlegen, jedoch stets ausserhalb zu befestigter Grundstücksflächen gem. Ziff. 6.1 und 6.2 der planlichen Festsetzungen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenleiter in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Erschließungsraumes in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenleiter geeignete Schutzmassnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsflächen) vorzusehen.
- 15. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des in Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Material in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die mit der jeweiligen Verwertung des Bodenaushubs gem. BImSchV einzuhalten, insbesondere ist nur Bodenaushub zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewertung der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des weiteren muss die Kombinationsverordnung von zu verwendendem Bodenaushub mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 einzuhalten werden können, es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit tiefenwirksamen (aber nicht winterharten) Lupinen, Örtlich, Senf oder Raps bzw. frostharten Inkaarklee oder Winteraps anzulassen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationsökologische Zwecke - zu verwenden.
- 16. Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. "Ornilux" mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.
- 17. Feuerwehrlinien und Bewegungsflächen:
Bei der Bemessung der Zufahrtswinkelheiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellmöglichkeiten, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art. 5)
Löschwasserentlastung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Bebauungsplangebietes 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 Hydrantenentlastungen sind in möglicher Weise untereinander untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserentnahmestellen (Zisternen) entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserentlastung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächentrannten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können, es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumrumschutzens zu installieren.
Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserentlastung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachgruppung gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährlichen Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst erreicht werden. Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.
- 18. Einsehbarkeit von Regenwerken
Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Marktgemeinde, Burgstraße 1, 94360 Mitterfels, vorliegend und können dort in den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.



DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"FERIENPARK MITTERFELS"

- AUFSTELLUNG GEM. § 13 a BAUGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN -

MARKT: MITTERFELS
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 3. Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Deckblattentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurde in der Sitzung vom 12.12.2023 öffentlich zur Verfügung gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Marktgemeinde Mitterfels hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2023 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Sitzung beschlossen.

MITTERFELS, den 10.01.2024
Andreas Leo (Erster Bürgermeister)

MITTERFELS, den 09.12.2024
Andreas Leo (Erster Bürgermeister)

MITTERFELS, den 12.12.2024
Andreas Leo (Erster Bürgermeister)

12.12.23 Sitzung HG
14.09.23 Entwurf HG
Gepl. Anlass von
Geb. JULI 2022 HG
Bea. JULI 2022 HO

AUFGESTELLT
182078

HEIGL
Landschaftsarchitektur
stadtplanung
Gepl. 09422/805450, 060 79922/805451
Bürostr. 10, 94360 Mitterfels, 09422/805450

22-58