



GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Haibachacker II“

Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 22.12.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethzell.de

Haibach, den 22.12.2021

Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren.....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	6
2.2. Beschaffenheit.....	6
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	8
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	8
3.2. Flächenverteilung	8
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.4. Bauweise / Baugestaltung	8
3.5. Flächenbefestigungen	10
3.6. Geländemodellierungen.....	11
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	11
4.1. Verkehrserschließung.....	11
4.2. Ver- und Entsorgung.....	11
5. Grünordnung	12
5.1. Grünordnerisches Konzept	12
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	12
5.3. Pflanzenlisten	13
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen	13
6. HINWEISE	13
6.1. Denkmalpflege.....	13
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	13
6.3. Stromversorgung	14
6.4. Brandschutz.....	14
6.5. Telekommunikation.....	14
6.6. Wasserwirtschaft	14
6.7. Recyclingbaustoffe	15
6.8. Hinweise zum Bodenschutz.....	15
6.9. Luftwärmepumpen.....	15
6.10. Abwasserentsorgung	16
6.11. Streustoffe	16
7. Unterlagenverzeichnis	16

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 15.11.2018 hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Haibachäcker II“ am westlichen Ortsrand von Haibach beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13 a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-19: 13.469 m² x GRZ 0,40 = 5.387,60 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich „Haibachäcker I“ im Süden und die Wohnbauflächen an der Tempelhofstraße im Osten unmittelbar anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen am Hauptort Haibach zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Mit dem Baugebiet „Bäckeräcker II“ wurden in Haibach zuletzt 9 Bauparzellen am östlichen Ortsrand ausgewiesen und 2016/2017 erschlossen. Die Parzellen sind weitgehend veräußert, es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung zur Bereitstellung von Bauflächen.

Der westlich an das Baugebiet „Bäckeräcker“ anschließende Bebauungsplan „Bäckeräcker II“ wird seitens der Gemeinde Haibach zurzeit nicht fortgeführt, da die Grundstücke nicht erworben werden können. Da in diesem Bereich nur zwei Wohnbauparzellen und eine große Mischgebietsfläche vorgesehen sind, kann der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauflächen hier ohnehin nicht adäquat gedeckt werden.

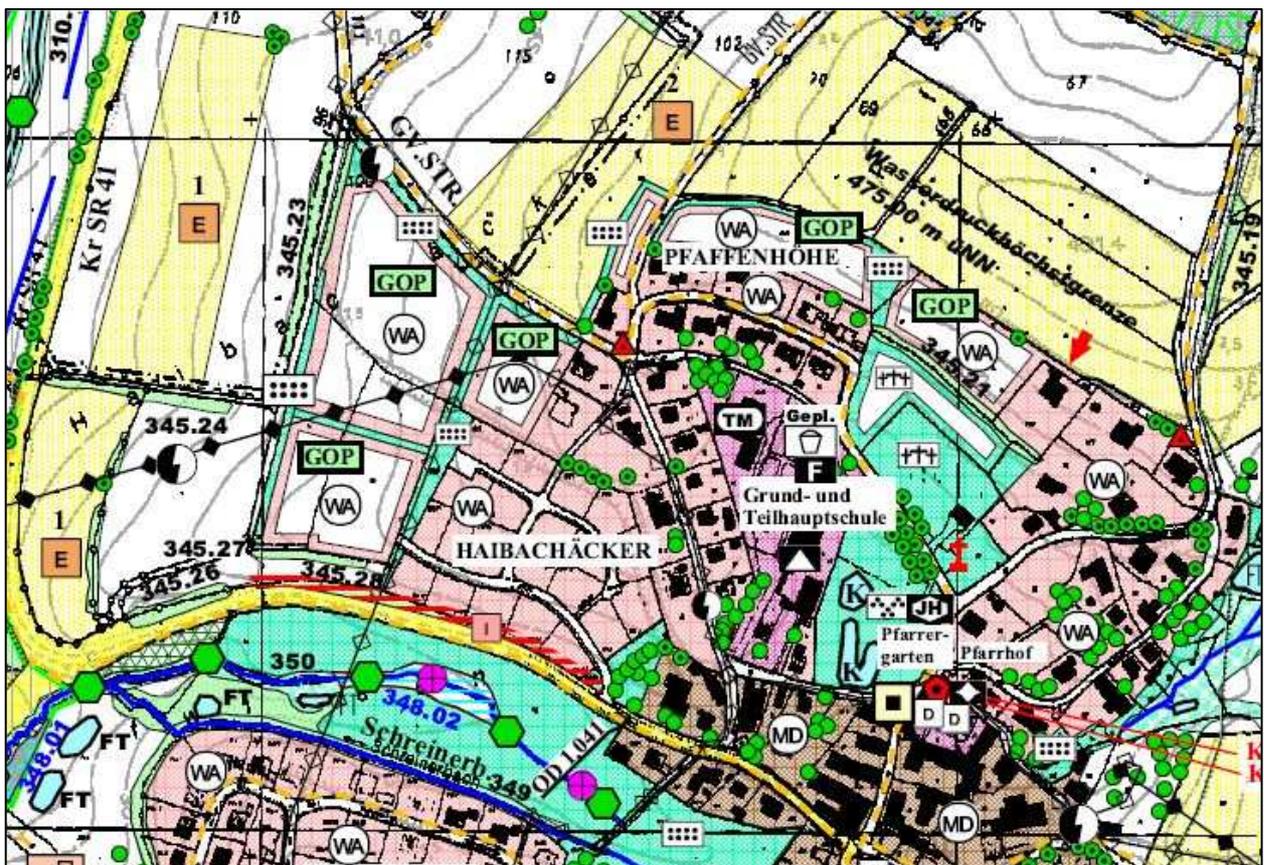
Die Gemeinde Haibach konnte den überwiegenden Teil der Flurnummer 100 der Gemarkung Haibach erwerben. Dadurch können die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenreserven mobilisiert und die vorhandenen Entwicklungspotenziale genutzt werden.

Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen „Pfaffenhöhe“ können mangels Grunderwerb nicht umgesetzt werden. Die Bauflächen nördlich des Friedhofes wurden über die Einbeziehungssatzung „Haibach-Nord“ als Bauparzellen ausgewiesen und sind in privater Hand. Da in Haibach in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken oder alternative Flächen zur Nachverdichtung kurzfristig verfügbar sind, sollen die Flächen am westlichen Ortsrand entwickelt werden.

Um eine geordneten städtebauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt das Plangebiet als allgemeine Wohnbauflächen dar. Im Norden und Westen sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Die bestehende Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald quert das Gebiet von Süd nach Nord, auch hier sind gliedernde Grünflächen dargestellt. Die oberirdische 20kV-Freileitung wurde erdverkabelt und ist im Plangebiet nicht mehr relevant.



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Haibachacker II“ ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Haibach und umfasst eine Größe von ca. 17.060 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 100 (Tfl.), 101 (Tfl.) und 111 (Tfl.) der Gemarkung Haibach.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot ge-
strichelt)

Quelle:
BayernViewer, 7/2016

2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker. Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Im Westen begrenzt eine Böschung mit Grasbewuchs die Fläche, bevor sie in einen öffentlichen Feldweg übergeht, der von Süden nach Norden verläuft. Die nördliche Begrenzung bildet die Gemeindeverbindungsstraße von der Tempelhofstraße in Haibach zur Kreisstraße SR 13 nach Krottenholz.

Das Gelände ist mäßig stark von Nordost nach Südwest geneigt. Die Höhenlage beträgt im Nordosten ca. 464 m ü. NN und erreicht im Südosten am Feldweg am Baugebiet „Haibachacker I“ ca. 443 m ü. NN. Bei einer Strecke von etwa 180 m ist dies eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 11,6 %. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Geländeneigung nach Südwesten zum dortigen Tiefpunkt ab.

Westlich des öffentlichen Feldweges befindet sich außerhalb des Plangebietes eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke, die in der Biotopkartierung Bayern als geschützter Bestand erfasst ist.

Das Plangebiet wird durch die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald von Süden nach Norden gequert.



Blick von der GV-
Straße aus nach
Südwesten über das
Plangebiet. Im Hin-
tergrund die Bebau-
ung des WA „Hai-
bachacker I“.



Blick vom Feldweg
im Südwesten nach
Osten zum Ortsrand
Haibach an der
Tempelhofstraße.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 17.060 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Netto-Bauland Parzellen 1-19	ca.	13.469 m ²
Verkehrsflächen, Fahrbahn	ca.	1.370 m ²
Verkehrsflächen, Seitenbereiche, Mehrzweckstreifen	ca.	1.091 m ²
Verkehrsflächen, Fußweg, Unterhaltsweg	ca.	250 m ²
Fläche für Trafostation	ca.	15 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	865 m ²
Gesamtfläche WA „Haibachäcker II“	ca.	17.060 m²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für Garagen auf den Parzellen 3-11 wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen von Garagen gemäß Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass bei Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO mit Bezugspunkt Urgelände die Garagen ggf. tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen müssen, um die erforderlichen Abstandsflächen einhalten zu können. Durch die Festsetzung des unteren Bezugspunktes auf die Höhe der Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt kann dem angemessen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sind diese Garagen auf

den Parzellen 3-11 mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grenze zu errichten. Durch die zulässige Verminderung der Abstandsflächen können die Abstandsflächenvorschriften der BayBO eingehalten werden.

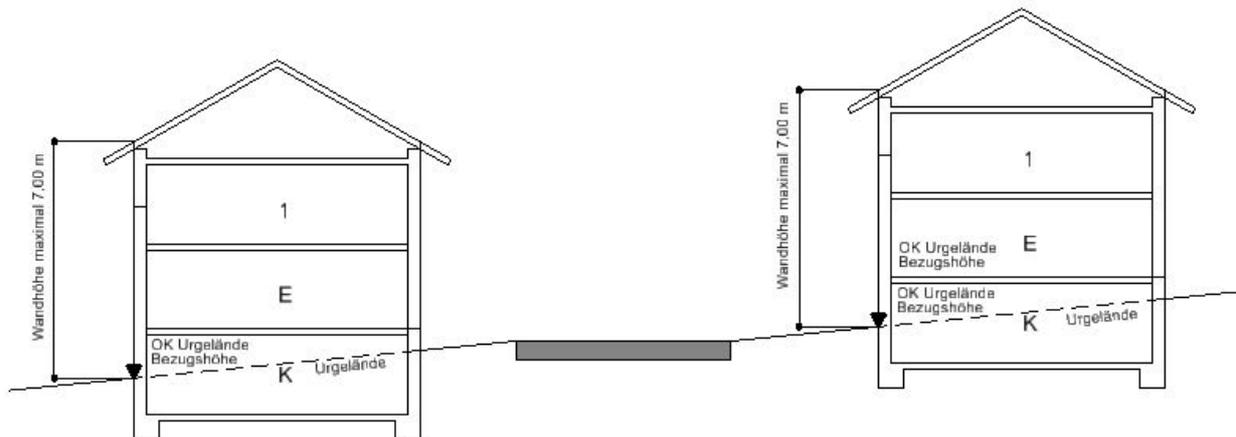
Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Parzellen 2-12, 16-19: Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
Parzellen 1, 13-15: Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen (siehe unten stehende Schemaskizze).



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung, Walmdach (WD) mit 10° - 25° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis schwarzbraunem Farbton. Ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Parzellen 3 -11: Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel. 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.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Straßenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.5. Flächenbefestigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen) sowie die Wege nach planlicher Festsetzung 6.3 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breiffugiges Betonpflaster) zu befestigen.

Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breiffugiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3.6. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von Haibach aus über die Gemeindeverbindungsstraße von der Tempelhofstraße zur Kreisstraße SR 13. Um den zu erwartenden Anliegerverkehr aufnehmen zu können, ist eine Verbreiterung der ca. 3 m breiten Straße nach Süden auf eine Gesamtbreite von 5,0 m erforderlich. Entlang der Südseite wird ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstückszufahrten, Baumstandorte, Schneelagerung) vorgesehen. Von diesem aus können die Parzellen 1 und 11-15 unmittelbar erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße. Der Straßenraum weist eine Gesamtbreite von 7 m auf (vgl. Karte 2 Prinzipschnitt Straßenraum). Davon entfallen 4,25 m auf die Fahrbahn, 0,75 m auf einen begleitenden Seitenstreifen sowie 2,0 m auf einen Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstückszufahrten, Baumstandorte)

Im Südwesten ist ein 4,0 m breiter Unterhaltsweg vorgesehen. Die Verbindung zum öffentlichen Feldweg im Westen ist für die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanäle erforderlich, um diese an die Bestandskanäle im Baugebiet „Haibachäcker I“ anbinden zu können.

Als Verbindung zur Nußbaumstraße ist eine 2 m breiter Fußweg von der Erschließungsstraße nach Süden vorgesehen.

Die bestehende Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald wird im Schutzbereich (beiderseits 3 m der Leitungsachse) von baulichen Anlagen freigehalten und überwiegend als öffentliche Grünfläche angelegt. Im Süden befindet sich der gepflasterte Fußweg im Schutzbereich, im Norden liegt ein Mehrzweckstreifen ca. 1,25 m innerhalb des Schutzstreifens.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal westlich des Baugebietes „Haibachäcker I“. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Haibach zugeführt und dort behandelt.

Das **Niederschlagswasser** aus dem öffentlichen und privaten Flächen wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal an den bestehenden Regenwasserkanal westlich des Baugebietes „Haibachäcker I“ angeschlossen. Von dort erfolgt die Ableitung zum bestehenden Rückhaltebecken an der Kreisstraße SR 13. Das Beckenvolumen wird durch Vergrößerung an die geänderten Abflussverhältnisse angepasst. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG. Im Norden ist eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Ringschließung durchgehend befahren werden.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die bestehende naturnahe Hecke übernimmt im Westen eine ausreichende landschaftliche Einbindung, so dass auf öffentliche oder private Eingrünungsmaßnahmen hier verzichtet werden kann. Für die Eingrünung nach Norden zur Gemeindeverbindungsstraße sowie die innere Durchgrünung des Baugebietes ist auf öffentlichen Flächen ein Pflanzgebot für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

5.2.1. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I Nr. 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen:

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

5.3. Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebietserschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde 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 im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

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

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1995 entsprechen.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten 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 14 230 zu erstellen.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6.6. Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem

Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell 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 verständigen.

6.7. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

6.8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

6.9. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerkern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren.

Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

6.10. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

6.11. Streustoffe

Den Bauwerbern wird empfohlen, auf den privaten Flächen auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, der Vegetation und der Pfoten von Haustieren, zu verzichten.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Folgende Unterlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Haibachäcker II“ in der Fassung vom 22.12.2021:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Haibachäcker II“, Lagepläne / Festsetzungen , M 1 : 1.000.
- Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Haibachäcker II“, Seiten 1-16.

