



**GEMEINDE  
OBERSCHNEIDING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
MISCHGEBIET (MI)  
„PHYSIO UND KITA AM SPORTPLATZ“**

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.02.2022  
Satzungsbeschluss vom 05.05.2022

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Oberschneiding  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Ewald Seifert

Pfarrer-Handwercher-Platz 4  
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0  
Fax 09426/8504-33  
info@oberschneiding.de

.....  
Ewald Seifert  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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



.....  
  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen ....	6
2.3 Einfriedungen .....	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5 Straßenbeleuchtung .....	7
2.6 Verkehrsflächen .....	7
2.7 Niederschlagswasserbehandlung .....	7
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)....</b>	<b>8</b>
3.1 Öffentliche Grünflächen .....	8
3.2 Private Grünflächen .....	11

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

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

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

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

- 1.1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 1.1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 und 5 (Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind zulässig.
- 1.1.3 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 2, 3, 4, 6 bis 8 und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Im MI<sub>Physio</sub> sind Gebäude nach § 13 BauNVO zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

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

- 1.2.1 Zulässig sind: max. 2-geschossige Gebäude (II)  
1-geschossige Bauweise (Bungalows) ist im MI  
Physio nicht zulässig
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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

- 1.3.1 Im MI<sub>Physio</sub> wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Im MI<sub>Kita</sub> wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.3.3 Zulässig sind Einzelhäuser lt. Festsetzungen im Plan.
- 1.3.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.5 Im MI<sub>Physio</sub> gilt: außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen

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

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

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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Gebäudehöhen:** MI<sub>Kita</sub> und MI<sub>Physio</sub>  
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,0 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Messpunkt = entsprechende Bezugspunkte  
  
Firsthöhe MI<sub>Physio</sub>  
Max. zulässige Firsthöhe: 9,50 m  
Bei einfachen oder versetzten Pultdächern gilt:  
Max. zulässige Firsthöhe: 8,50 m
- 2.1.2 Dachformen:** Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, Zeltdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigungen:** MI<sub>Physio</sub>  
Neigungen: 18° - 38°; die Neigung wird durch die max. zulässigen Firsthöhen begrenzt.  
Ausnahmen:  
Einfache Pultdächer: Zulässig nur in Verbindung mit max. 10° Dachneigung und max. Firsthöhe von 8,50 m  
Versetzte Pultdächer: Zulässig nur in Verbindung mit max. 20° Dachneigung und max. Firsthöhe von 8,50 m  
Flachdächer: 0-5°  
  
MI<sub>Kita</sub>  
Flachdächer: 0-5°
- 2.1.4 Dachdeckung:** Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche sowie Blecheindeckung.  
Flachdächer im MI<sub>Physio</sub> sind zu begrünen.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:** Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.  
Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.

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

- 2.2.1 Bezugspunkt und Messpunkt gem. BayBO
- 2.2.2 Bei Garagen sind Sattel-, Flach-, Pult-, Zelt- und (Krüppel-) Walmdächer sowie einfache und versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist frei wählbar.
- 2.2.3 Je Parzelle sind die entsprechenden Stellplätze gem. Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV vom 30.11.1993, aktualisiert 01.09.2018 nachzuweisen.
- 2.2.4 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,40 m hohe Holzzäune, Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), freiwachsende oder geschnittene Hecken. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Straße / Mehrzweckstreifen.
- 2.3.2 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

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

- 2.4.1 Im MI<sub>Physio</sub> gilt:  
Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.
- 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 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen; s.a. Ziff. 3.3.2 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).

#### 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. 0,50 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.

#### 2.4.4 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur, sowie entlang von Fußwegen ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern, L-Stein-Mauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

### 2.5 Straßenbeleuchtung

#### 2.5.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.

### 2.6 Verkehrsflächen

#### 2.6.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten s. Festsetzungen durch Planzeichen!

#### 2.6.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

### 2.7 Niederschlagswasserbehandlung

#### 2.7.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist über die im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten je Parzelle bereits eingebaute, kombinierte Rückhalte- und Speicherzisterne zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.

#### 2.7.2 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über öffentliche Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

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

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

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

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

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

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

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme



### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

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

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

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

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

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

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

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

u. a. geeignete Blütensträucher

- \* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.). Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

### 3.1.7 Wiesenflächen

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

### 3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

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

### 3.1.10 Pflege

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

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

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

### 3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohnhauses fertig zu stellen.

3.2.2 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum 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

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Fichten u.a.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig, außer Thujen.

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

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

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

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

### 3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von **3.131 m<sup>2</sup>** wird durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche der Gemeinde Oberschneiding erbracht:

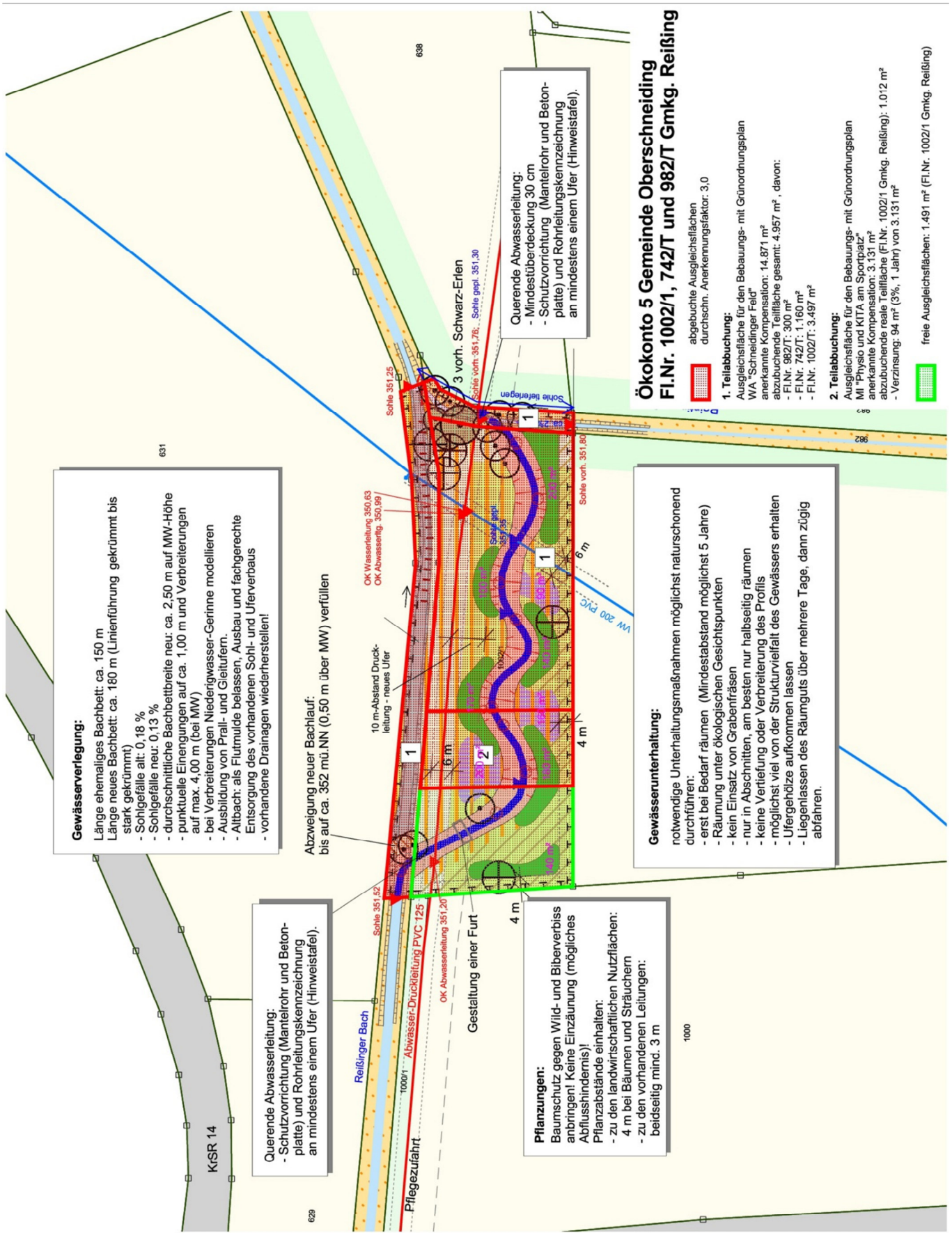
Ö 5: Grundstück Fl.Nr. 1002/1, 742/T und 982/T Gmkg. Reißing

Ökokonto Ö 5	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.460 m <sup>2</sup>	3,0	22.380 m <sup>2</sup>	
1. Abbuchung: BGOP WA Schneidinger Feld	- 4.957 m <sup>2</sup>	3,0	14.871 m <sup>2</sup>	--
<b>2. Abbuchung: vorliegende Planung</b>	<b>- 1.012 m<sup>2</sup></b>	3,0	<b>3.131 m<sup>2</sup></b>	<b>3% (1 Jahr): 94 m<sup>2</sup></b> 1)
Verbleibende Ökokontofläche	1.491 m <sup>2</sup>		4.473 m <sup>2</sup>	

- 1) Umsetzung: 2020/2021, 1 Jahr Verzinsung (3%).  
Kompensationsbedarf (3.131 m<sup>2</sup>) abzgl. Zinsgewinn (94 m<sup>2</sup>) = 3.037 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor: 3,0. -> abzubuchende Teilfläche: 1.012 m<sup>2</sup>






































Die Umsetzung von Ö5 erfolgte in den Jahren 2020 und 2021.

- 3.3.2 Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Entwicklungsziele werden festgesetzt:
1. Optimierung eines Fließgewässers mit seinen Uferbereichen, Förderung der Eigendynamik an einem Fließgewässer; Förderung der Strukturvielfalt im Gewässer (Wurzelstöcke/Störsteine); Auflösung eines Absturzes
  2. Anlage von Seigen (mähbare Geländemulden)
  3. Einzelbäume, Hecken
  4. Grünland-extensiv, feucht (Tal-Glatthaferwiese)
  5. Hochstaudenflur, Röhricht.
- Ebenso werden die Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.3 Die Ausgleichsfläche ist nach Rechtskraft durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 3.3.4 Der nachfolgende Lageplan mit Legende der Ökokontofläche Ö5 der Gemeinde Oberschneiding wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



**LEGENDE**

**Planung:**

-  geplanter Bachverlauf, Länge ca. 180 m (Windungsgrad ca. 1,25)
-  Fläche mit Uferböschungen: ca. 1.450 m²
-  Ausbau und fachgerechte Entsorgung des vorhandenen Sohl- und Uferverbau (lose Wasserbausteine, Holzpfähle)
-  vorh. Schlabsturz (ca. 40 cm Höhenunterschied) auflösen
-  Uferböschung neu, variable Böschungseigungen (1:2 bis 1:6), Ausbildung von Prall- und Gleitfluren
-  Allbach: Flutmulde zur Hochwasserentlastung
-  Teilverfüllung am Allbach (Erdaushub aus neuem Bachbett)
-  Anlage von flachen, mähbaren Geländemulden mit kontinuierlichem Gefälle zum Bach (fischfallertfrei). Anschluss an den Bach oberhalb Mittelwasser. Schaffung von unterschiedlichen, leicht welligen Bodenrelief
-  - Abtragstiefe bis 0,30 m unter Geländeoberkante
-  - kein Grundwasseranschnitt
-  - Schnittgut ausbringen bzw. Ansaat (siehe unten)
-  Fläche: ca. 450 m², Bodenabtrag: ca. 70 m³ (durchschn. ca. 0,15 cm Stärke)
-  Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heilstern
-  - Anteil der Heister ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%
-  - Gehölzarten s. Text
-  - Mindestpflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm
-  - ausschließl. autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molasse-hügelland)
-  - Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art
-  Fläche: 930 m²
-  Pflanzung von Ufergehölzen, etwa an der Mittelwasserlinie der Fließgewässer: 10 Schwarz-Erlen
-  - Mindestpflanzqualität: Heister: verpflanzt, 150-200 cm
-  - ausschließl. autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molasse-hügelland)
-  - Baumsstützen, Wildverbiss- und Biberstutz anbringen
-  Pflanzung von 5 großkrönigen Einzelbäumen: Stiel-Eiche oder Gemeine Esche
-  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
-  - ausschließl. autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Molasse-hügelland)
-  - Baumsstützen, Wildverbiss- und Biberstutz anbringen
-  - gehölzfreie Ackerflächen incl. mähbare Geländemulden:
-  - Ausbringen von Schnittgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen (Feuchtlagen) des Landschaftspflegeverbandes Straubing-Bogen bei gleichmäßiger Verteilung auf der Fläche
-  - alternativ Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für Feuchtwiese / Ufer unter Beachtung der Herkunftszonen Hk 16 (Unterbayer, Hügel- und Plattenregion)
-  Fläche gesamt: ca. 2.360 m²
-  Einbringen von Wurzelstöcken (mind. 9 Stück) zur Strukturaneicherung bei fachgerechter Verankerung
-  durchschn. Stammdurchmesser: 0,50 m;
-  falls nicht vorhanden: Störsteine verwenden (Länge: 0,30 bis 0,50 m)
-  **Pflege:**
-  Flächen mit Entwicklungsziel "Extensivgrünland, feucht":
-  - nach Ausbringen des Saatgutes bei 10 bis 15 cm Wuchshöhen zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss sog. "Schröpschnitt" durchführen
-  - anschließend zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 10.07., 2. Schnitt 01.09. bis 30.09.)
-  Fläche: 1.390 m²
-  Flächen mit Entwicklungsziel "Hochstaudenflur, Röhricht" (Ufersäume in einer Breite von ca. 3 bis 5 m, Seigen und Flächen linksseitig des neuen Bachlaufes):
-  - abschnittsweise, alternierende Mahd alle 2 Jahre (in einem Jahr nur 50% des Bestandes, keine komplette Mahd in einem Jahr)
-  - Schnittzeitpunkt: im September
-  Fläche: 2.500 m²

**Bestand:**

-  Fließgewässer
-  Acker
-  Grünland, intensiv genutzt
-  Laubbaum
-  gewässerbegleitender Gras- und Krautsaum

**Sonstiges:**

-  Grünweg
-  Asphaltstraße
-  Brückenbauwerk
-  Ökonomiefläche Ö5
-  Fläche gesamt: 7.460 m²
-  (Fl.Nr. 1002/1 Gmkg. Reifling: 6.000 m²
-  Fl.Nr. 742/T Gmkg. Reifling: 1.160 m²
-  Fl.Nr. 982/T Gmkg. Reifling: 300 m²)

**Allgemein:**

- abgetragenes Bodenmaterial abfahren (Ausnahme Flutmulde) und außerhalb von Überschwemmungsgebieten, nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen.
- Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden, keine Kalkung.
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung
- bei Aufkommen von Neophyten (z. B. Disäsiges Springkraut) oder "Probleumkräutern" Pflegemanagement in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
Geländevermessung, Zeichenbüro Reinhold Raab (03.06.2016)

<p><b>VORHABEN:</b></p> <p><b>Ökokoonto Gemeinde Oberschneiding (Ö5) Flurnummer 1002/1, 742/T und 982/T Gmkg. Reifling</b></p> <p><b>ZEICHNUNG:</b></p> <p><b>Abbuchungen 1 bis 2</b></p> <p><b>VORHABENSTRÄGER:</b></p> <p>Gemeinde Oberschneiding Pfarrer-Handwerker-Platz 4 94363 Oberschneiding</p>	<p>PLAN.NR./ANLAGE-NR.: <b>1</b></p> <p>MASS-STAB: <b>1 : 1.000</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>DATUM</th> <th>NAME</th> </tr> <tr> <td>ENTW.: 21.03.2022</td> <td>Haas</td> </tr> <tr> <td>GEZ.: 21.03.2022</td> <td>Haas</td> </tr> <tr> <td>GEPR.: 21.03.2022</td> <td>Heigl</td> </tr> <tr> <td>PLAN-GR.: 76,5 x 29,7 cm</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROJ.-NR.:</td> <td>99-17-05</td> </tr> </table> <p><b>PLANUNG:</b></p> <p><b>HEIGL</b> landschaftsarchitektur stadtplanung Tel.: 09422/805450, Fax: 09422/805451 Elsa-Brandström-Strasse 3, 94327 Bogen info@heigl.de</p>	DATUM	NAME	ENTW.: 21.03.2022	Haas	GEZ.: 21.03.2022	Haas	GEPR.: 21.03.2022	Heigl	PLAN-GR.: 76,5 x 29,7 cm		PROJ.-NR.:	99-17-05
DATUM	NAME												
ENTW.: 21.03.2022	Haas												
GEZ.: 21.03.2022	Haas												
GEPR.: 21.03.2022	Heigl												
PLAN-GR.: 76,5 x 29,7 cm													
PROJ.-NR.:	99-17-05												

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler:

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

Hinweis: Die archäologischen Untersuchungen auf den Fl. Nrn. 547 und 547/1 der Gemarkung Oberschneiding wurden bereits durchgeführt und sind abgeschlossen. Unabhängig davon wird auf die Meldepflicht zum Auffinden von Bodendenkmälern oder Funden gem. Art. 8 BayDschG hingewiesen.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### 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 Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

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

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Fests. 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 z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

#### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet 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 zur Gliederung und aus gestalterischen Gründen ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

#### C.5 Flachdach- und Wandbegrünung

Wohnhäuser (Hauptgebäude) sowie Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen. Darüber hinaus sollten auch flach geneigte Pultdächer sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

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

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

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

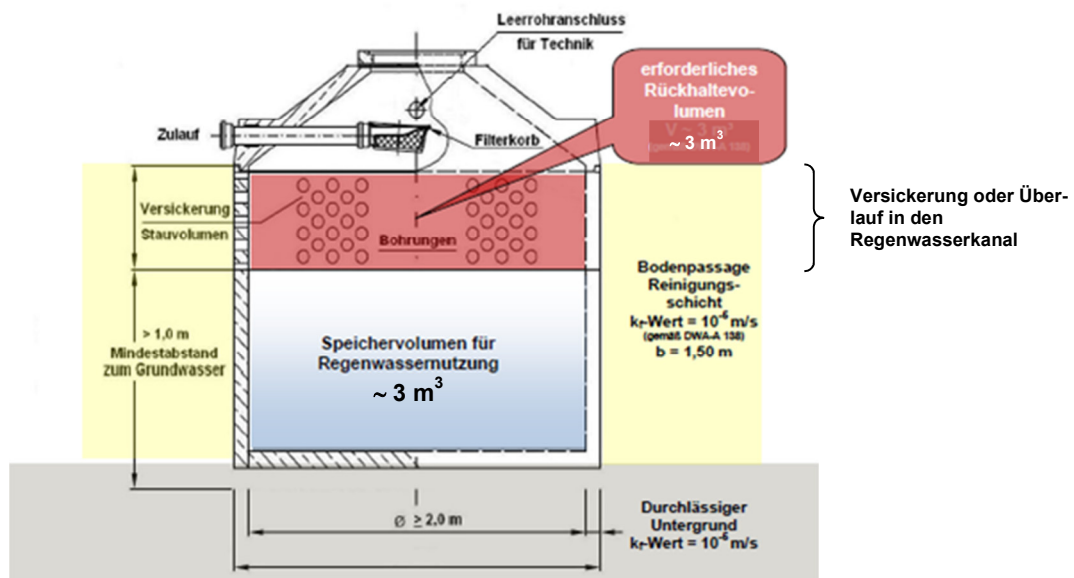
Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Auf jedem Grundstück wird bereits in Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine Regenwasserrückhalteinrichtung mit einem Puffervolumen von ca.  $3 \text{ m}^3$  Grundstücksfläche und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max.  $0,5 \text{ l/s}$  beschränkt, eingebaut, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

#### 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 (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

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

#### C.9 Pflanzenauswahl

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

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

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

#### C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

##### Art. 47 AGBGB

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

##### Art. 48 AGBGB

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

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

##### Art. 50 AGBGB

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

#### C.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.

Die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit über den vorhandenen Feldweg (südlich Fl. Nr. 544/0, nördlich Fl. Nr. 541/0) erfolgt, muss auch weiterhin gewährleistet sein; der Feldweg muss für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden. Eine Fahrzeugbreite von 3 m ist in der Landwirtschaft üblich und zulässig, bei selbstfahrenden Arbeitsmaschinen bis zu 3,50 m. Mögli-

che Bepflanzungen müssen so angelegt werden, dass auch mit Großmaschinen ungehindert dieser Flurerschließungsweg befahren werden kann.

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

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

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

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

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.

#### 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, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennerheizungen oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Strom-

erzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

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

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

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

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

Bei allen Formen der Außenbeleuchtung sollten insektenschonende und energieeffiziente LED-Leuchtkörper mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe verwendet werden, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) verwendet werden. Die Leuchtmittel sollten in gekapselter Bauweise gewählt werden. „Design-Beleuchtung“ als Fassadengestaltungselement sollten nicht verwendet 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 der Einsatz von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat anstelle von ungebrauchten Baustoffen wie Kies und Schotter erfolgen.

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

#### C.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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf land-

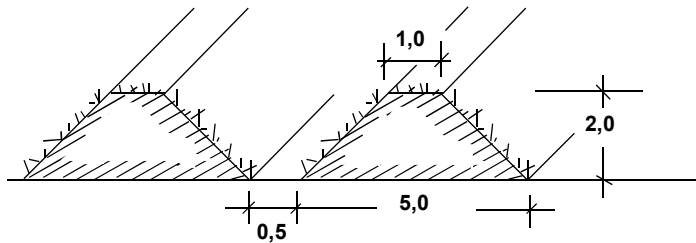
wirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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

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

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

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

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

#### C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

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

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

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

#### C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

#### C.20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle (Regionalbus Ostbayern) befindet sich in Niederwaling sowie in der Ortsmitte von Oberschneiding. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach Landau und Straubing.

#### C.21 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

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

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

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

DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

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

#### C.22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

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

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

#### C.23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

##### Feuerwehrezufahrt:

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 AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

##### Löschwasserversorgung:

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

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

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

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

Bereits im Vorfeld wurde hierzu eine Druck- und Durchflussmessung des Zweckverbandes Wasserversorgung Straubing-Land mit folgendem Messergebnis durchgeführt:

- Ruhedruck Hydrant 1 (UH bei Werner-Bauer-Straße 4): 6,20 bar
- Druck, wenn Hydrant voll geöffnet (eingedrosselt): 1,5 bar
- Durchfluss: 49,00 m<sup>3</sup>/Std (49.000 Liter pro Stunde)

Die Löschwasserversorgung kann daher als gesichert betrachtet werden.

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

#### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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

#### 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. 24 Freiflächengestaltungspläne

Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Diese sind Gegenstand der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung.



#### C.25 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

#### C.26 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau

Vom Staatlichen Bauamt Passau wird darauf hingewiesen, dass die bestehende B 20 im Bereich Oberschneiding eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 15.790 Kfz/24 h mit etwa 19,3 % Schwerlastanteil aufweist (Zähljahr 2019).

Im Bereich der freien Strecke ist von den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 StVO auszugehen. Hinsichtlich der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005 weist das Staatliche Bauamt Passau darauf hin, dass der Bauwerber evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen hat. Es wird festgestellt, dass künftige Forderungen der Gemeinde oder der Grundstücksbesitzer nach Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.