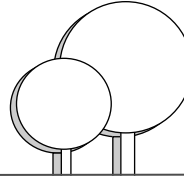




**GEMEINDE  
ATTING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET „KIRCHFELD VI“, ATTING**

Gemeinde Atting  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2014  
in Verbindung mit Auslegungsbeschluss vom 28.05.2014  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 30.07.2014  
Fassung des Satzungsbeschlusses vom .....

#### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Atting,  
über VG Rain  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Robert Ruber  
Schlossplatz 2  
94369 Rain

Fon 09429/9401-0  
Fax 09429/9401-26

.....  
Robert Ruber  
Erster Bürgermeister

#### **Aufgestellt:**

Büro  
Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

<b>1</b>	<b>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).....	3
<b>2</b>	<b>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 .....	5
2.3	Einfriedungen .....	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5	Verkehrsflächen .....	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	7
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG) .....</b>	<b>8</b>
3.1	Öffentliche und private Grünflächen.....	8
3.2	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE.....</b>	<b>13</b>

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

14



## **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 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht 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), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35 einschl. Garagen
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,7

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.1.3 Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig, Einliegerwohnungen sind ausgenommen.

#### **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, Abwasserkanäle, Rigolen etc. sind bei unterirdischer Bauweise 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), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch durchgeführt werden und dauerhaft Bestand haben können.  
Ist dieser Mindestabstand aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger (!) geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.  
Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.



- 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).
- 1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe oder LED-Lampen - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude 6,30 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des ursprünglichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.  
Max. Firsthöhe der Hauptgebäude: 9,00 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, versetzte- und einfache Pultdächer, Walm- und Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigung: 18 - 38°, bei Pultdächern ab 12°
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.5).
- 2.2.4 Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage, Doppelgarage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.



- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, Splitt, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.6 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.7 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2.8 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> sind auch au-ßerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"-zäune), Metallzäune ohne Spitzen, He-cken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschen-drahtzäune.
- 2.3.3 Private durchlaufende Betonsockel sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

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

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Gelände-modellierungen) sind max. bis 0,5 m über bzw. unter angrenzender Stra-ßenoberkante bzw. Feldweg zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zu-lässig; Mindestabstand zu Nachbargrenzen: 0,5 m.  
Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.



## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zwingend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen zu versickern bzw. - alternativ - über Zisternen mit gedrosseltem Überlauf zu puffern. Notüberläufe zu ggf. vorh. öffentlichen Rigolen im Straßenbereich sind zulässig.
- 2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden oder Rigolen (s. auch Ziff. C.7).
- 2.6.3 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.
- 2.6.4 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- 2.6.5 Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> je Bauparzelle 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 mit den Bauanträgen vorzulegen
- 2.6.6 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen und ein Rigolensystem unter den jeweiligen Fahrbahnen - außerhalb bepflanzter Seitenstreifen(!) - im Untergrund zu versickern.



### **3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)**

#### **3.1 Öffentliche und private Grünflächen**

##### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen 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 abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### **3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
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 kleinkroniger Einzelbäume**

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
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14

aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
- Zwetschgen: Hauszwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
- Walnuss: als Sämling
- u.a. alte, bewährte und heimische Sorten





### 3.1.4 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 4 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungset 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.

### 3.1.5 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-Arten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher	

### 3.1.6 Wiesenflächen

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

### 3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.8).

### 3.1.8 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.

### 3.1.9 Private Grünflächen

1. Entlang des nördlichen Baugebietsrandes sind im Bereich der mit Ziff. 4.3 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Parzellen auf mindestens 50 % der Grundstückslängen in einer Breite von 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.
2. Je Parzelle im Geltungsbereich ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 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.



### 3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung ermittelte **Kompensationsbedarf von 6.979 m<sup>2</sup>** wird durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche der Gemeinde Atting erbracht (vgl. Begründung Kapitel 2.2.2): Grundstück Fl.Nr. 927 Gmkg. Rain (Ö7)

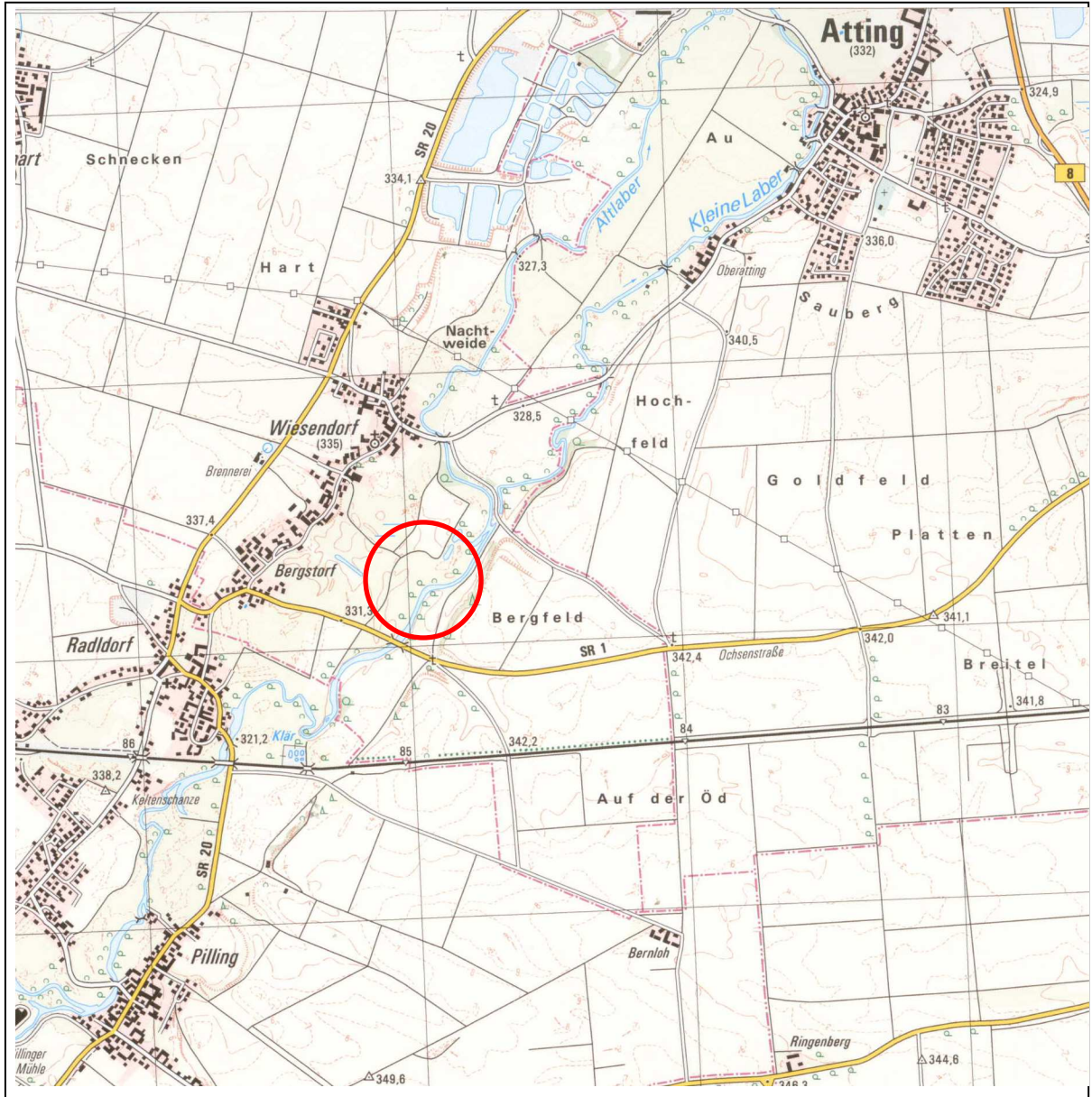
Ö7	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	8.961 m <sup>2</sup>	1,0	8.961 m <sup>2</sup>	
bereits abgebucht: LBP Wallmühle	- 1.547 m <sup>2</sup>	1,0	- 1.547 m <sup>2</sup>	--
<b>Abbuchung vorliegende Planung</b>	<b>- 6.979 m<sup>2</sup></b>	1,0	<b>- 6.979 m<sup>2</sup></b>	--
verbleibende Ökokontofläche	435 m <sup>2</sup>		435 m <sup>2</sup>	

3.2.2 Die auf dem entsprechenden Teilbereich der Ökokontofläche Ö7 vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.

3.2.3 Der nachfolgende Übersichtslageplan wird Bestandteil des vorliegenden Bauungs- mit Grünordnungsplanes.



3.2.4 Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö7 (Auszüge TK 7040 und TK 7140, M ca. 1:25.000)





#### **4 FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE**

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.



## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodenfunde**

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Hinweise:

A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durch-



zuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.

E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu 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.

## C.3 Dachdeckung

Es sollten kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Folien- oder Blechdächer sowie hochglänzende Dachziegel sollten nicht verwendet werden.

## C.4 Gebäude- und Zaunsockel

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

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln allenfalls unverfugte Einfassungen aus Granitlesesteinen bis max. 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte auf Zaunsockel jedoch grundsätzlich verzichtet werden.

## C.5 Gestaltung von Garagenvorplätzen

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

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



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

#### C.6 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und 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.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Verminderung des Oberflächenabflusses und zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen mit mind. 3 cbm Puffervolumen und geeigneten Drosseleinrichtungen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.

#### C.8 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

#### C.9 Kompostierung

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

#### C.10 Pflanzenauswahl

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





Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten 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.11 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

#### C.12 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

#### C.13 Elektrische Erschließung

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

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.14 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

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.

#### C.15 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; 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.

#### C.16 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.



### C.17 Schutz des belebten Oberbodens

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

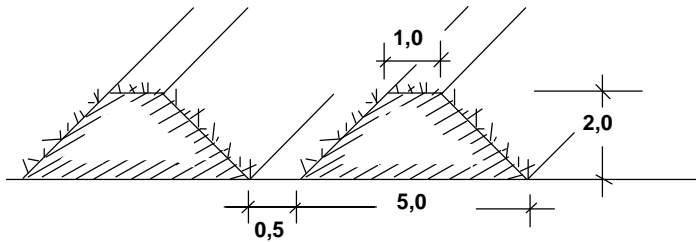


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

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

### C.18 Kellergeschoße

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

### C.19 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. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Grundstücke Nr. 6 und Nr. 7 am Ende des kurzen Stichweges.



### C. 20 Pflege unbebauter Grundstücke

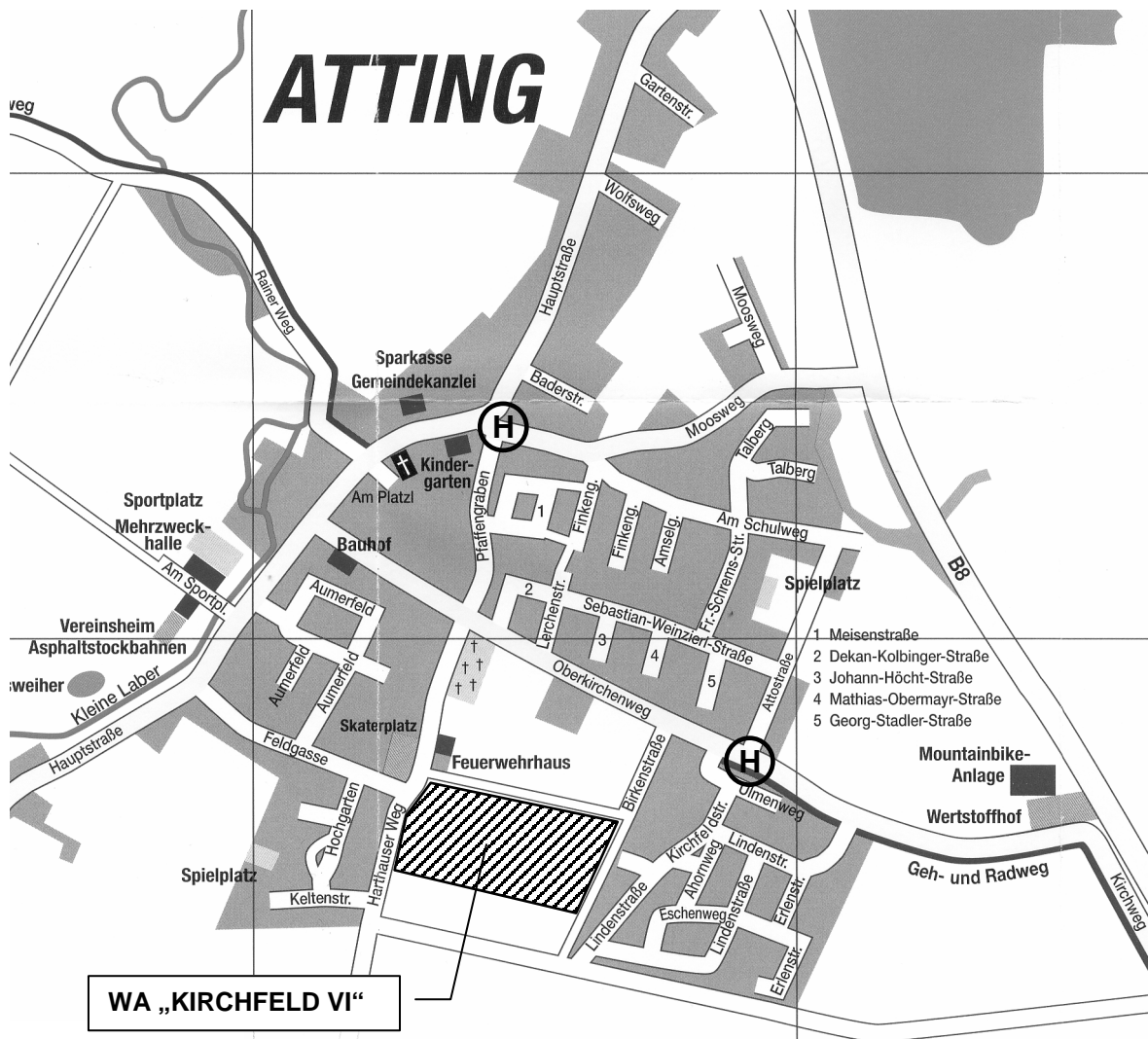
Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

### C. 21 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. 22 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächsten öffentlichen Bushaltestellen befinden sich in Atting am Oberkirchenweg gegenüber Attostraße sowie in der Hauptstraße beim Kindergarten, jeweils Linie 25.





### C. 23 Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird zudem 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 oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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.

### C. 24 Hinweise des Kreisbrandrates zum abwehrenden Brandschutz

#### Feuerwehrezufahrt:

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.

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 Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

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

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.