

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
- Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

Ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektroladestationen zulässig sind.

#### **1.2 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO**

Zulässig sind:

- Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
- Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Abs. 3 Nr. 1 Vergnügungsstätten
- Abs. 3 Nr. 2 Tankstellen

**Gemäß Abs.4 Nr. 4 wird festgesetzt, dass mindestens 50% der zulässigen Grundfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.**

Ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektroladestationen zulässig sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche definiert sich durch im Planteil festgesetzte Werte in qm

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von **0,50 im WA und 0,65 im MU** überschritten werden, wobei einschränkend dazu nur ein Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage bis max. 15 qm je Bauparzelle zulässig ist. Flächen mit Pflanzbindungen (Textziffer 8.1.2) werden bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche als „Bauland“ berücksichtigt.

Bei Parzellen 1,11, 1.12, 1.18, 1.19, 1.20 und 1.21 ist eine Überschreitung bis 0,65 zulässig

### 2.2 Zulässige Wandhöhe

2.2.1 Definition und Wandhöhe

Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.

Sind in einem Baufenster mehrere Höhenbezugspunkte definiert, ist der nächstgelegene maßgebend

2.2.2 Es sind folgenden Wandhöhen und Gebäudebreiten zulässig.

Für den Haustyp a gilt:

es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).

zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 4,90 m

Gebäudebreite max. 15m

Für den Haustyp b gilt:

es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig

zulässige Wandhöhe für Wohngebäude mindestens 5,50 m bis maximal 6,30 m, Gebäudebreite max. 15m und Wandhöhe mind. **4,50m bis max. 5,50 m und Gebäudebreiten bis 20m bei gewerblich, handwerklich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.**

Für Garagen / Carports / Nebengebäude gilt:

zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB

2.2.3 Ist in der Planzeichnung kein Höhenbezugspunkt definiert (z.B. bei Nebengebäuden) wird die Außenwandhöhe vom geplanten Gelände gemessen.

#### 2.2.4 Überschreitungen der Wandhöhen

Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen) sind im MU über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 2,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der Gebäude Außenwand abzurücken.

#### 2.3 zulässige Geländeänderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)

2.3.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig, auf der Parzellen 1.18, 1.19, 1.20 und 1.21 sind Aufschüttungen bis maximal 1,5m zulässig. Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig.

2.3.2 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.3.3 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen Garage und Straße.

2.3.4 Stützmauern sind nur im Bereich von Zufahrten bis zu einer max. Höhe von 1,0m zulässig, ansonsten sind Geländeterrassierungen oder -stufen (insbesondere an den Grundstücksgrenzen) unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind als Erdböschung mit einer maximalen Neigung von 1:1 auszuführen.

2.3.5 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

### **3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig.

3.4 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 15qm beträgt.

3.5 Es ist pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 15 qm Grundfläche zulässig.

## 4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBo wird angeordnet.

## 5. Mindestgröße von Baugrundstücken / Wohneinheiten

- 5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt im WA mindestens 500qm für Einzelhäuser und 400qm je Doppelhaushälfte, im MU muss diese mindestens 900qm betragen.
- 5.2 Im WA ist die durch Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Wohnungen zulässig, im MU sind maximal 2 Wohnungen je Bauparzelle zulässig.

## 6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

### 6.1 Für MU und WA zutreffend

#### 6.1.1 Bauform

- 6.1.1.1 Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Das Seitenverhältnis muss mindestens 1,2:1 betragen (Länge : Breite).

- 6.1.1.2 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

#### 6.1.2 Zulässige Dachneigung und -form

- 6.1.2.1 Hauptgebäude sind nur als Satteldach zulässig.

- 6.1.2.2 Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Satteldach und als Flachdach zulässig. Im Falle eines angebauten Gebäudes ist auch ein angepultetes Dach zulässig.

- 6.1.2.3 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude:

Haustyp a: 26° - 35°

Haustyp b: 18° - 25°

**gewerblich, handwerklich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude bis 10° - 20°**

- 6.1.2.4 Zulässige Dachneigung für Garagen / Carports / Nebengebäude

Dachneigungen für Satteldächer wie unter Pkt. 6.1.2.3, ergänzend dazu sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 8° zulässig, angepultete (GA, CA, N) sind bis max. 20° Dachneigung zulässig.

Bei Garagen/Carports/Nebengebäuden mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein. Flachdächer sind nur begrünt zulässig.

- 6.1.2.5 Satteldächer sind nur symmetrisch zulässig.

- 6.1.2.6 Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.2.7 Die Traufe (Dachrinne) und Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/Standgiebels

### 6.1.3 Dachaufbauten

6.1.3.1 Bei Haustyp a sind folgende Dachaufbauten zulässig:

#### Zulässige Dachaufbauten:

- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen (**nur in Ebene des Daches???**)

#### Dachgauben:

- sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,50 m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,0 m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben nur in einer Ebene angeordnet sein.

#### Zwerchgiebel/Standgiebel:

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,0 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,0 m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. 1/4 der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 15% bezogen auf die Gebäudebreite auskragen.
- darf in der Breite max. 40% der Gebäudelänge betragen.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

6.1.3.2 Bei Haustyp b sind nur Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig **und nur in Ebene des Daches???**

6.1.3.3 Bei **gewerblich, handwerklich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäude** sind die unter Pkt. 2.2.5 genannten technischen Anlagen und Solar- und Photovoltaikanlagen (**auch aufgeständert**) zulässig. **Anmerkung: weg. Zu flacher Dachneigung**

### 6.1.4 Dacheindeckung

6.1.4.1 Flachdächer müssen begrünt werden.

6.1.4.2 aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

6.1.4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.1.5 Werbeanlagen (sind nur im WU zulässig)

- 6.1.5.1 Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig
- 6.1.5.2 Werbeanlagen sind nur an Fassaden- und Attikaflächen und insgesamt bis zu einer Größe von maximal 3,0 qm zulässig. Insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.
- 6.1.5.3 Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig.

6.1.6 Fassadengestalt

Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (bzw. transluzente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig. Es sind keine grellen Fassadenfarben zulässig.

## 7. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

### 7.1 Für MU und WA zutreffend

#### 7.1.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach nachfolgendem Schlüssel, sind Nutzungen nicht erfasst richtet sich der Bedarf nach der GaStellV.

Art der Nutzung	Stellplatzanzahl	Zusätzl. für Besucher in Prozent
Einfamilienhäuser	2 Stellplätze (Stpl.) je Wohnung	0
Wohnungen / Einliegerwohnungen	1 Stpl. Je 50qm	
Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. Je 35 qm HNF	20
Räume mit erheblichem Besucherverkehr Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.	1 Stpl. Je 20qm HNF	50
Läden	1 Stpl. Je 35 qm HNF	50
Handwerksbetriebe	1 Stpl. Je 60 qm HNF od. 3 je Beschäftigte	20
Lagerräume, plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stpl. Je 90 qm HNF	0
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. Je Wartungs- oder Reparaturstand	0

#### 7.1.2 Sonstige Festsetzungen

- 7.1.2.1 Der Stauraum vor den Garagen/Carports/Nebengebäuden oder Hallentoren muss mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.
- 7.1.2.2 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
- 7.1.2.3 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 8.3.1 oder 8.3.2 in der Qualität Hochstamm StU 14-16 zu pflanzen.
- 7.1.2.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen oder aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

## 8 Grünordnung

**Nachfolgende Festsetzungen sind grundsätzlich für das MU und WA zutreffend sofern nicht weiter differenziert wird.**

### 8.1 Pflanzmaßnahmen

#### 8.1.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

8.1.1.1 **Nur für MU zutreffend:** Im MU sind innerhalb der Baugrundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 400 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

8.1.1.2 **Nur für WA zutreffend:** Im WD sind innerhalb der Baugrundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 300 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

#### 8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung

Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 7 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

#### 8.1.3 Straßenbäume:

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 8.3.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

#### 8.1.4 Öffentliche Grünflächen

Die als zu pflanzend festgesetzten Einzelbäume sind in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

#### 8.2 Sonstige Festsetzungen

- 8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
- 8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.
- 8.2.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
- 8.2.4 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 5qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
- 8.2.5 Die Pflanzungen auf Privatgrund sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf öffentlichen Grünflächen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraße durchzuführen.

#### 8.3 Pflanzlisten

Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

##### 8.3.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

##### 8.3.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere



Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

### 8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus bacata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Woliger Schnee.
Viburnum opulus	–	Wasser Schnee.

## 9 Artenschutz

- 9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

## 10 Ausgleichsflächen

- 10.1 Es werden folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA/MU Mitterskirchen Nord“ zugeordnet.

10.1.1 Fläche Nr. 1 (Geltungsbereich Nr. 1, Teilflächen K 1.1, K 1.2, K 1.3)

Lage/Flurnummer(n): 292 T, 297/2 T, 298 T, 294/3 T, 294 T  
Gemarkung: Mitterskirchen  
Fläche: K 1.1 1632,9 qm  
K 1.2 961 qm  
K 1.3 486 qm  
Bestand: Kurzumtriebsplantage strukturarm B 531 bzw.  
Intensivgrünland G 11 mit jeweils 3 WP  
Ziel: Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge  
Ausprägung B 431 8WP  
Erstgestaltung: Pflanzung von 25 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv.  
Pfleßmaßnahmen: Wiesenfläche: 1.5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige  
Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juli, Verzicht  
auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend  
nachzupflanzen. Weitere Auflagen gem. beiliegendem Umweltbericht.  
Kompensation: Aufwertung 5 WP  
3.079,9 qm \* 5 WP = 15.399,5WP

10.1.2 Fläche Nr. 2: (Geltungsbereich Nr. 2)

Lage/Flurnummer(n): 200 Teilfläche  
Gemarkung: Mitterskirchen  
Bestand: Acker A 11 mit 2 WP  
Ziel: Artenreiches Extensivgrünland G 214 12WP  
Erstgestaltung: Auflagen siehe Ökokonto vom 28.09.2015  
Pfleßmaßnahmen: Auflagen siehe Ökokonto vom 28.09.2015  
Kompensation: Aufwertung 10 WP  
1262,4 qm \* 10 WP = 16.624 WP

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) der Erschließungsstraße erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmeterrnin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## 11 Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

- 11.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
- 11.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert. Die Gebäude sind bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden)

Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

- 11.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

- 11.4 Für das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Grundstücken ist eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4cbm je 800qm angefangener Grundstücksfläche, vor der Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

## 12 Einfriedung

- 12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 12.2 Maximal zulässige Höhen:
- 12.2.1 im MU bis 2,0m
- 12.2.2 im WA bis 1,20m
- 12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

## 13 Immissionsschutz

- 13.1 Es sind die in der TA Lärm (vom 26.08.1998) festgesetzten Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.
- Diese sind für das WA 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für das MU 63 tags und 45 nachts.

## 14 Erschließung/Schutzzonen

- 14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT:**

### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

#### 1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (Gemeinde) anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

#### 1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert.

#### 1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentorgers (Gemeinde) vor Bezug anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

#### 1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.2 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Mitterskirchen ist ein Abwasserplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) vorzulegen.

1.4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

1.4.4 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.5 Zusätzlich zur festgesetzten Zisterne wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

1.4.6 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregensrisiken in der

Bauleitplanung hinweisen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

## 1.5 Sparten

- 1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
- 1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssysteme zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

## 2. Verkehr

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

## 3. Immissionsschutz

- 3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- 3.2 Auf Verlangen der Genehmigungsbehörde ist im Einzelbauvorhaben durch ein schallschutztechnisches Gutachten (Prognose) der Nachweis zu erbringen, dass die unter C.11 genannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Zudem sind die Gebäude, soweit betrieblich möglich, so anzuordnen, dass eine möglichst gute Abschirmung von Betriebshöfen, Toren, häufig genutzten Fahrwegen oder sonstigen Emissionsquellen zu nahegelegenen Wohnhäusern gegeben ist.

## 4. Altlasten/Böden

- 4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

- 4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

## 5. Denkmalschutz

- 5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
- 5.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.

## 6. Grünbereiche und Schutzzonen

- 6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde 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 geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
- 6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

## 7. Abfallentsorgung

- 7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.

- 7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. § 13 a Abs. 4 Nr. 7 Abfallwirtschaftssatzung gilt entsprechend.
- Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

## 8. Artenschutz

- 8.1 Baufeldfreimachung:  
Auf Grundstücken mit Baum- bzw. Gebäudebestand ist eine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.11 bis 28.02 zulässig.
- 8.2 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)

## 9. Nutzung erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit

- 9.1 Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.
- 9.2 Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhältliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dämmungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.