



- 3.1.4 **Wandhöhe** Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen unteren Bezugspunkt, der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und dem oberen Bezugspunkt der Oberkante der Traufwand bzw. der umlaufenden Attikaverblechung. Überschreitungen der Höhe durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- 3.1.5 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zu 0,60m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.
- 3.1.6 **Einfriedung** Die straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke sind als senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune zulässig. Einzelne Sockel und Sockelmauern sind zulässig, wobei die Sockelhöhe max.  $\frac{1}{6}$  der Gesamthöhe betragen darf. Der Sockel muss für Kleinsäuger durchlässig gestaltet werden (mind. Durchlässe mit 15cm Bodenabstand). Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,20m festgesetzt. Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Grundstücke angrenzen, sind mit einer mind. 1-reihigen Hecke zu hinterpflanzen.


### 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Ausgeschlossen aus dieser Festsetzung ist das Regenrückhaltebecken. Notwendige Erdarbeiten sind allumfänglich zulässig


## 4. **BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

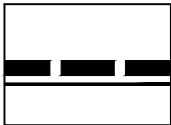
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Für die überbaubare Grundstücksfläche ist eine offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

- 4.2  Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen


- 4.3 Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports errichtet werden


- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen. Stellplätze müssen mind. 5m in der Tiefe betragen und sind vor Garagen und Carports notwendig. Außerhalb der Umgrenzung sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Größe von 10m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

- 4.5  Geltungsbereich

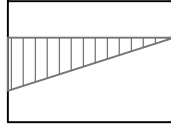
## 5. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1  Straßenverkehrsfläche

- 5.2  Vorgeschlagene öffentliche Straße mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung und seitlichen Multifunktionsstreifen gem. Regelquerschnitt Straße. Die Straße ist in Asphaltbauweise auszuführen. Ausführung der Multifunktionsstreifen siehe Grünordnungsplan.

- 5.3  Fußwege mit Angabe der Regelausbaubreite (Ausbildung siehe Grünordnungsplan).

5.4



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Die Bereiche der Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

## 5.5 Versiegelung:

5.5.1 Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht entsprechend DIN 18030 zu gestalten.

5.5.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche und Parkflächen sind in Rasenfugenpflaster, Schotter oder Pflaster auszuführen.

5.5.3 Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

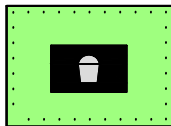
## 6. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1



Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

6.2



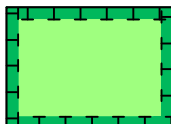
Öffentlicher Spielplatz - Gemeinbedarfsfläche

6.3



Private Grünfläche

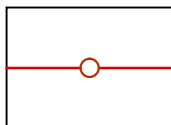
6.4



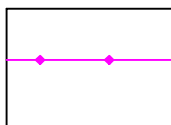
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Maßnahmen und Ausgleichsflächen siehe Grünordnung

## 7. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**

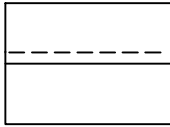
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Mischwasserkanal, nicht lagegenau



Strom, Freileitungen mit Bezeichnung, nicht lagegenau mit Angabe des Schutzzonenbereiches

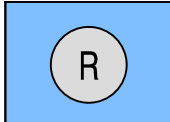


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

## 8. WASSERFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1



Wasserflächen  
hier: Zweckbestimmung Regenrückhaltung  
Rückhaltung ca. 340 m<sup>3</sup>

## 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB )

### 9.1 Ver- und Entsorgung

#### 9.1.1 Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden und ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern.

#### 9.1.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu folgen.

#### 9.1.3 Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage in Pfarrkirchen. Das geplante Planungsgebiet wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen.

#### 9.1.4 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

### 9.2 Öffentliche Grünflächen / Private Baumpflanzungen an öffentlichen Wegen

#### 9.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die Baumscheiben sind auf auf mind. 2,50 x 2,50 m zu dimensionieren.

9.2.2 Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist einzuhalten.



Baum 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche



Baum 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Gew. Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

#### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

9.2.3 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Parkflächen / Verkehrsberuhigter Bereich

Bei Ansaaten ist Saatgut nach Rasensaatumischung (RSM), Typ Landschaftsrasen zu verwenden. Landschaftsrasenflächen sollen möglichst artenreich (hoher Kräuteranteil) angelegt und extensiv gepflegt werden. Beim Straßenbegleitgrün kann alternativ ein Schotterrasen, im Bereich von privaten Grundstückszufahrten auch Pflasterflächen mit breiten / großen Rasenfugen angelegt werden.

Parkflächen und verkehrsberuhigte Bereiche sind als Pflasterflächen (auch mit breiten Rasenfugen) oder Schotterrasen auszuführen. Für die Ansaaten ist die Rasensaatumischung (RSM), Typ 5.1 Parkplatzrasen zu verwenden.

Des Weiteren sind Heckenriegel aus autochthonem Pflanzmaterial zu pflanzen.



Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Pflanzabstand in der Reihe von 2,00m und einem Reihenabstand von 2,00m. Ein umlaufender Krautsaum ist extensiv zu pflegen.

Die Hecke ist 2-reihig anzulegen, mit Lücken, und dauerhaft zu erhalten.

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe, mind. 100cm

9.2.4 Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

#### 9.2.5 Baumschutz - zu erhaltende Bäume und Hecken



Bäume zu erhalten



Heckenstruktur zu erhalten

Die gemäß Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Heckenstrukturen sind während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen gem. DIN 18920.

### 9.3 Private Grünflächen

#### 9.3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

#### 9.3.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen: Pflanzung durch die Grundstückseigentümer

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 1.000qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Der im Plan dargestellte Baum ist gesondert zu pflanzen und kann nicht dazu gerechnet werden - siehe Festsetzung 9.2.1 und 9.2.2)

Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

##### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

##### Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv., mit Ballen, 10-12

### 9.4 Vermeidungsmaßnahme im Sinne des §1a (3) BauGB



Fläche mit 4.263 qm

Anlage einer extensiven Obstwiese mit z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Walnuß, usw.

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten und alte Obstsorten / oder wenn möglich autochthone Pflanzen zu verwenden.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv., mit Ballen, 10-12

## **9.5 Ausgleichsflächen im Sinne des §1a (3) BauGB**

### **9.5.1 Externe Ausgleichsfläche, Fläche mit 12.000m<sup>2</sup>**

Der nach §1a (3) in Verbindung mit §9 (1a) BauGB erforderliche Ausgleich wird über folgende Flächen erbracht:

Flurnummer 795 Gemarkung Schalldorf, Teilfläche mit 12.000m<sup>2</sup>

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf der Fläche eine Ausmagerung des Substrats durch Abtrag der Oberbodenschicht, im Mittel von 15cm angestrebt. Für die weitere Pflege wird eine Extensivierung der Nutzung festgesetzt. Die Ansaat und die Pflege erfolgt durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn. Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Rottel-Inn zu melden.

### **9.5.2 Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.**

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003) werden die Eingriffsflächen von 17.233m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 0,6 multipliziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.340m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche von 12.000m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 0,9. Das gesamte Ausgleichspotential beträgt somit 10.800m<sup>2</sup>. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen und es besteht sogar noch ein Überhang von 460m<sup>2</sup>, der für andere Verfahren verwendet werden kann.

## **10. LÄRMSCHUTZ**

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche das zulässige Lärmkontingent überschreiten. Die Zulässigkeit ist - außer für Büronutzung und ähnliche Nutzungen - durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten von einer fachlich qualifizierten Stelle beim Genehmigungsantrag oder bei einer Nutzungsänderung nachzuweisen.

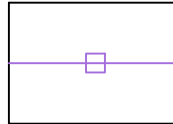
Das Lärmkontingent berechnet sich nach Entwurf DIN ISO 9613-2 (1999) für das gesamte Betriebsgelände aus den je Quadratmeter Baufläche festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit einer Emissionshöhe von 1 m über dem Boden, ohne Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bebauung und der theoretischen Annahme eines ebenen Geländes sowie mit Bodeneffekt nach alternativem Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 Entwurf DIN ISO 9613-2 (1999).

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Lärmgutachten vorzulegen. Das Lärmgutachten soll Vorschläge zu passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen enthalten.

## **11. RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558),  
zuletzt geändert am 08.04.2013

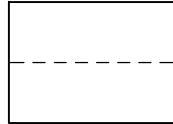
## PLANZEICHEN:



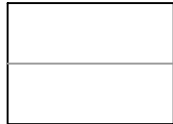
Flurgrenze mit Nummer



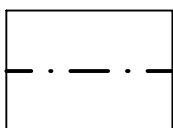
best. Höhenlinien, Abstand 1m



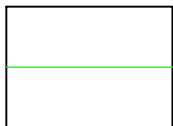
vorgeschlagene Parzellierung



Bestandsvermessung vom September 2013



Schnittlinie des Schnittes A-A'



Leitungen Telekom Deutschland

## HINWEISE:

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu beachten
- Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen müssen als Bestandteil des Bebauungsplanes auf Nachfrage vorgelegt werden.
- In der Umgebung sind landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Anlagen sind von den Anwohner hinzunehmen.
- In der Umgebung sind gewerbliche Betriebe im Anschluss an das geplante MI vorhanden. Vorhandene Emissionen sind von den Anwohnern hinzunehmen. In die Berechnungen gemäß Punkt 11 sind diese Handwerksbetriebe und ihre Emissionen zu berücksichtigen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- An die Straßengestaltung sind u.a. folgende, nach §45 Abs. 1 UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29, bisherige VGB 12, GUV 5.1) grundsätzliche Anforderungen gestellt:
  - a. die Straße muss für die zul. Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend ganzjährig tragfähig sein (zul. Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t)
  - b. Die Mindestfahrbahntragfähigkeit von 10t Achslast muss ganzjährig gesichert sein.
  - c. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn... die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind. Dabei sind die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 anzuwenden.
  - d. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mind. 4,0m gewährleisten...
  - e. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von den Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (Ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 "Hecklader" 450mm beträgt; dabei ist auch die Rahmenkonstruktion und der Fahrzeugüberhang zu beachten. Das Ma0 nach EAE 85/95 ist dort < 250mm.
- Private Bauherren können zur Nutzung des Regenwassers eine Rückhaltung betreiben, welche auch die Spülung von Toiletten erlaubt.