



Gemeinde  
Kirchroth

Büro für Bauplanung  
Alfons Eiglsperger  
Ortsplatz 18; 94356 Kirchroth  
Tel.: 09428/8499  
Email: aeiglsperger@web.de

## BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET NB „PILLNACH-OST“

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2011  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 27.11.2012  
Satzungsbeschluss vom 27.11.2012

*ausgefertigt:* 21. Mai 2013

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch  
Ersten Bürgermeister  
Herrn Josef Wallner  
Regensburger Straße 22

94356 Kirchroth

Tel.: 09428/94 10 0  
Fax: 09428/94 10 15

  
.....  
.....

**Aufgestellt:** 26. 07. 2012  
geä. 01. 10. 2012

Büro für Bauplanung

Alfons Eiglsperger  
Staatl. geprüfter Bautechniker  
Ortsplatz 18

94356 Kirchroth

Tel.: 09428/8499



## INHALTSVERZEICHNIS

### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....	3
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
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....	4
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude.....	4
2.2	Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen .....	4
2.3	Werbeanlagen .....	4
2.4	Einfriedungen .....	5
2.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	5
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	5
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)	
3.1	Private Grünflächen.....	6
3.2	Ausgleichsfläche.....	8
3.3	Freiflächengestaltungsplan.....	9
IV.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	9

### **III. 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 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE-NB) nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

1.2.2 Geschosßflächenzahl (GFZ) max. 1,5

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

1.3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

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

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.

1.4.3 Für die Kreisstraße SR 28 ist eine Anbauverbotszone von 15,00 m zu beachten.

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

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich der 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, damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB; ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wandhöhen GE-NB: die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt:  
7,50 m / Firsthöhe max. 10,00 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer.
- 2.1.3 Dachneigung: 10 – 30 °
- 2.1.4 Dachdeckung: Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rot-  
braunen, dunkelbraunen oder anthraziten Farb-  
tönen; verglaste Teilbereiche und Blechdächer sind  
zulässig.
- 2.1.5 Solar- und  
Photovoltaikanlagen Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbe-  
reitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen  
optisch nicht in Erscheinung treten.

### **2.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen**

- 2.2.1 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Lagerflächen sind mit  
wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugen-  
steine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden;
- 2.2.2 Für die Parzelle ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 9 m zulässig.

### **2.3 Werbeanlagen**

- 2.3.1 Mit den Betriebsgebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. Sie  
sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 2.3.2 Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.
- 2.3.3 Die Gestaltung von Werbeanlagen wird auf eine maximale Vorderansichtsfläche von  
3,00 m<sup>2</sup> beschränkt. Sämtliche Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht  
werden. Freistehende Werbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus  
sichtbar sind, bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

## 2.4 Einfriedung

- 2.4.1 Zulässig sind max. 1,80 m hohe Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter).
- 2.4.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

## 2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m ü. natürlichem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 2.5.2 Aufschüttungen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Großen Perlbaehes (§ 77 ff WHG) sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es erfolgt ein volumengleicher Ersatz durch geeignete, überschwemmungswirksame Abgrabungen im Umfeld der vorgenommenen Aufschüttung.
- 2.5.3 Sichtschutzwall  
Es ist im Osten ein Sichtschutzwall mit einer Höhe von 2,00 m vorgesehen. Dieser wird bepflanzt. Nach Westen wird eine Halle entlang der Grenze zur Wohnbebauung errichtet.

## 2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Niederschlagswasser ist über eine Zisterne mit Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen soweit dies technisch möglich ist.  
Ist dies nicht möglich muss es auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Regenwassersammelbehälter und Sickereinrichtungen können mit einem Überlauf in den Großen Perlbach ausgestattet werden. Teiche, Versickerungsmulden und / oder -rigolen sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen, wie z.B. Schächte sind unzulässig. Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- 2.6.2 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- 2.6.3 Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, muss dies unter Beigabe von Plänen angezeigt werden. Die Oberflächenwässer des Betriebes, die mit wassergefährdenden Stoffen im Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

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

#### 3.1 Private Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzengrößen

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

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

Die Mindestpflanzgrößen 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 „Molassehügelland“ - Herkunftsregion 9 - abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Erhalt vorhandener Gehölze

Der entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene Gehölzbestand am Großen Perlbach ist zu erhalten.

##### 3.1.3 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

##### 3.1.4 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

##### 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; mind. 5% Flächenanteil

Acer campestre	-Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Malus sylvestris	-Wild-Apfel
Prunus avium	-Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-Eberesche

Sträucher, ca. 95% Flächenanteil

verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

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
Sambucus nigra	-Gemeiner Holunder
Sambucus racemos	-Roter Holunder
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Wasser-Schneeball

Fremdländische Arten und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### 3.1.6 Zu pflanzende Obstbäume

Pro Planzeichen ist entlang der Südgrenze ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzqualität mind. Hochstamm, 2 x verpflanz, Stammumfang 10-12 cm.

### 3.1.7 Zu pflanzende Hecken

Mindestens 70% der Gesamtlänge der östlichen Grundstücksgrenze sind mit einer mindestens zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,5 x 1 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muss mind. 5% betragen.

Innerhalb des Grundstücks ist vor den Gehölzpflanzungen ein mindestens 1 m breiter, nicht versiegelter Schutzstreifen anzulegen und anzusäen oder der natürlichen Begrünung zu überlassen.

### 3.1.8 Private Grünflächen

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesenflächen zu begrünen.

Sie sind von den Grundstücksbesitzern extensiv zu pflegen. Eine Verwendung dieser Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.

### 3.1.9 Düngemittel / Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf privaten Flächen ist unzulässig.

### 3.1.10 Pflege der Pflanzungen und Grünflächen

Die Pflanzungen sind zum Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen, der bis zum Boden reicht. Dieser kann nach ausreichender Entwicklung der Gehölzpflanzungen entfernt werden. Obstbäume oder einzeln stehende Bäume sind mit einer Drahtose zu schützen.

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.

Wiesenflächen auf den privaten Grünflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Ausgleichsfläche

### 3.2.1 Lage und Umfang der Ausgleichsfläche

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes Flurnummer 334/1, Gemarkung Pillnach, wird zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft eine Teilfläche von 1.850 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt.

#### 3.2.1 Entwicklungsziel:

Die bisherigen Ackerflächen sind als magere Flachland-Mähwiesen mit frisch-feuchtem Charakter (mit *Sanguisorba officinalis*). Lebensraumtyp 6510 gem. Anhang I FFH-Richtlinie zu entwickeln.

Bis zur Zielerreichung hinsichtlich des Vegetationsbestandes wird ein Zeitraum von ca. 8-10 Jahren prognostiziert.

#### 3.2.3 Maßnahmen:

Die Erstbegrünung der Fläche ist möglichst mittels Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Flächen in der Umgebung der Gemeinde Kirchroth oder einem vergleichbaren Landschaftsraum durchzuführen, z. B. aus bestehenden Wiesenknopf-Feuchtwiesen im Nahbereich.

Alternativ ist die Verwendung von Regio-Saatgut (Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland) zulässig, sofern die Artenzusammensetzung der angestrebten Zielvegetation entspricht.

Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. In den ersten 3-4 Jahren ist die Schnitthäufigkeit je nach Aufwuchsstärke ggf. zu erhöhen. Der 1. Schnitt darf erst nach dem 15. Juni des Jahres durchgeführt werden.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.



### **3.3. Freiflächengestaltungsplan**

Im Bauantragsverfahren ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darzustellen sind die vorgesehenen Flächenbefestigungen, die zu pflanzenden Gehölze mit Artenliste sowie die vorgesehenen Ansaaten auf der Ausgleichsfläche.

## **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1 Wasserwirtschaft**

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei evtl. 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### **2 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.

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 durchzuführen. 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.

### **3 Fassadengestaltung**

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

### **4 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.

### **5 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. Grünflächenbewässerung, Toiletten-spülung) 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.

## 6 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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

## 7 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Gewerbegebiet 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.

## 8 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, hierfür sollten von den Bauherren entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

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.

## 9 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.

## 10 Schutz des belebten Oberbodens

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

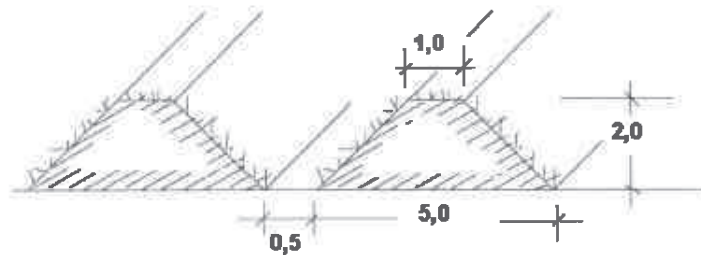


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

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 tiefwurzelnden (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.

## 11 Kellergeschoss

Aufgrund wechselnder Grundwasserstände im Bereich der Talniederung wird hier bei evtl. Kellern eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Sofern eine Kellerentwässerung aufgrund der Kanalhöhe nicht möglich ist, sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen.

Auf eine entsprechende Entwässerungs-Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

## 12 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.

### 13 Hinweise zur Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen sind durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern. Die Sicherung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vornehmen zu lassen. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu melden.