



**GEMEINDE
KIRCHWEIDACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28
„SONDERGEBIET EINZELHANDEL“**

- GLEICHZEITIG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB -

Gemeinde Kirchweidach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Version der (1.) frühzeitigen Auslegung sind - nur zur Kenntlichmachung für die erneute öffentliche Auslegung - rot markiert.

Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2020
Auslegungsbeschluss vom 16.03.2021
Billigungsbeschluss vom 18.05.2021
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchweidach
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Robert Moser

Hauptstraße 21
84558 Kirchweidach

Fon 08623/9886-15
Fax 08623/9886-28
bauamt@vg-kirchweidach.de

.....
Robert Moser
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

Seite

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)	
B	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)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Private Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	6
2.6	Niederschlagswasserbehandlung.....	6
2.7	Werbeanlagen	7
2.8	Immissionsschutz	7
2.9	Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau.....	8
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB).....	10
3.1	Private/gewerbliche Grünflächen.....	10
3.2	Freiflächengestaltungspläne.....	12
3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	13

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

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

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

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) nach § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop mit Cafe-Betrieb mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

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

1.2.1 Zulässig sind max. 1-geschossige Gebäude, zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1. !

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): Sondergebiet: max. 0,8

1.2.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

1.3.2 Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei einer Gliederung des Baukörpers z.B. durch wechselnde Fassadenoberfläche od. dgl.

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

1.4.1 Es gelten die Regeln des Art. 6 BayBO i. d. F. v. 01.02.2021.(0,4 H jedoch mind. 3,0 m bezogen auf das Urgelände).

1.4.2 Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der westl. Grundstücksseite von 35 m.

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 öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

1.5.2 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

1.5.3 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

1.5.4 Abwasserentsorgung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

- 1.5.5 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.6 Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.7 Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.8 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 Grundstückszufahrten).
- 1.5.9 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. **Dabei sind nur warm-weiße Lichtfarben zu verwenden. Die geplanten Beleuchtungskörper sind unter den Gesichtspunkten eines zielgerichteten Abstrahlwinkels, einer Leistungsreduzierung und einer intelligenten Zeitschaltung zu wählen.**

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 ~~8,00~~ 7,30 m
Max. zulässige Gebäudehöhe: ~~9,00~~ 7,30 m (OK Attika)
Bezugshöhe:
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe.
Definition des Höhenbezugspunktes siehe 7.2 der planlichen Festsetzungen
- 2.1.2 Dachform: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)
- 2.1.3 Dachneigung: Flachdach: 0° - 5°, Pultdach: 0° - 12°
- 2.1.4 Dachdeckung: Zulässig sind Foliendach, Metaldächer aus mattem Blech oder begrüntes Dach.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Fassadengestaltung: Es ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, spiegelnde Farben oder Oberflächen (außer Glas) sind unzulässig. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

2.2 Private Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen

- 2.2.1 Die privaten Zufahrten und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.3 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

- 2.2.4 Gemäß Garagen- und Stellplatz-Verordnung (GaStiIV) vom 30.11.1993 (Anlage) gilt für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben) 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.
- 2.3.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:2 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.2 Im Bereich der Stellplatz- und Erschließungsflächen sind ausnahmsweise tiefere Abgrabungen (bis 3,00 m) und höhere Auffüllungen (bis 1,50 m) zulässig. Die Auffüllungen und Abgrabungen sind jedoch auf das nötigste Maß zu beschränken.
- 2.4.3 Entlang der Grundstücksgrenze an der Süd- und Westseite sind Stützmauern zulässig. Höhe der Stützmauern = **+20 cm über der** Höhe des vorh. anschließenden Geländes.
- 2.4.4 Entlang der Grundstücksgrenze an der Westseite im Bereich der Anlieferung sind Stützmauern bis zu **+1,50 m über Höhenbezugspunkt (505,40 m ü NN)** zulässig.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

- entfällt -

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Zur Niederschlagswasserbehandlung s.a. Ziff. 23 der Hinweise.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zur Wiederverwendung zu sammeln

bzw. einer Versickerung zuzuführen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

2.7 Werbeanlagen

- 2.7.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.7.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur unterhalb der Trauflinie und bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.
- 2.7.3 Als sonstige Werbeanlagen sind ein Werbe-Pylon bis max. 12 m Höhe (OK Werbetafel), ein Zufahrtsschild bis max. 7,50 m Höhe und max. drei Fahnenmasten von bis zu 7 m Höhe zulässig.
- 2.7.4 Werbeanlagen, die auf die St 2357 ausgerichtet sind, und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.7.5 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.

2.8 Immissionsschutz

Gemäß Schalltechnischem Bericht Nr. S2102008 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 18.03.2021 kann durch folgende Festsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm gewährleistet werden:

- 2.8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Tags 60 dB(A) Nachts 48 db(A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente

Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ [dB(A)/m ²]	
	Tag (6h – 22h)	Nacht (6h – 22h)
A	3	0
B	0	2
C	3	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Darstellung der Richtungssektoren unter 6.1 der planlichen Festsetzungen.

Sektor	Anfang	Ende
A	82°	257°
B	322°	82°
C	257°	322°

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 771688,9 y: 5332775,6 (UTM 32)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

2.9 Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein

- 2.9.1 Das Gebiet ist, wie in den Planunterlagen dargestellt, über die St 2357 zu erschließen.
- 2.9.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für die Zufahrt auf die St 2357 eine gemeinsame Fahrspur für Links- und Rechtsabbieger zu errichten.
- 2.9.3 Für eine sichere Querung der St 2357 wird empfohlen eine Querungsinsel zu errichten.
- 2.9.4 Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die Staatsstraße beträgt in Richtung Trostberg 70 m. Das Anfahrtsichtfeld von 5 m / 70 m in Richtung Trostberg ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
- 2.9.5 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.9.6 Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.
- 2.9.7 Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Kirchweidach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Sondergebiet gestellt werden, abgelehnt werden.
- 2.9.8 Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Straßenbauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Ver-

kehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

3.1 Private/gewerbliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.

Je 20 Stellplätze ist den Parkplätzen zugeordnet mindestens ein Einzelbaum gem. der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen.

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

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen 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. Es ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Falls die vorgesehenen autochthonen Arten oder Qualitäten nicht verfügbar sind, ist stattdessen auf andere verfügbare Arten bzw. Qualitäten auszuweichen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400/	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Malus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Apfel
Pyrus in Sorten	H, 3xv, STU 14-16	- Birne
Zwischen den Stellplätze z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaub. Mehlbeere
Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser Mindestabstand 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.

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	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	-Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	-Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	-Wild-Apfel		

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

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe		

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Pyramiden-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen, streng geschnittene Formhecken sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.

3.1.6 Wiesenflächen

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 ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

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

3.2 Freiflächengestaltungspläne

3.2.1 Mit Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen vorzulegen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. erforderliche Dach- und Fassadenbegrünungen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von ca. 3.255 m² wird durch folgende Ausgleichsfläche erbracht:

Grundstück Fl.Nr. 171/TF Gmkg. Halsbach, Lage innerhalb der Gemeinde Halsbach. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchweidach. Entsprechende Festsetzungen sind im Ausgleichs-Bebauungsplan (Anlage 2) getroffen. Dieser ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplans.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht **nach Art. 8 BayDSchG**.

~~Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.~~

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen und HPL-Platten in hellen Farbtönen, Glasfassaden 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 Gebäude- und Zaunsockel

- entfällt -

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

- entfällt -

C.5 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.

Gebäude ab einer Länge/breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

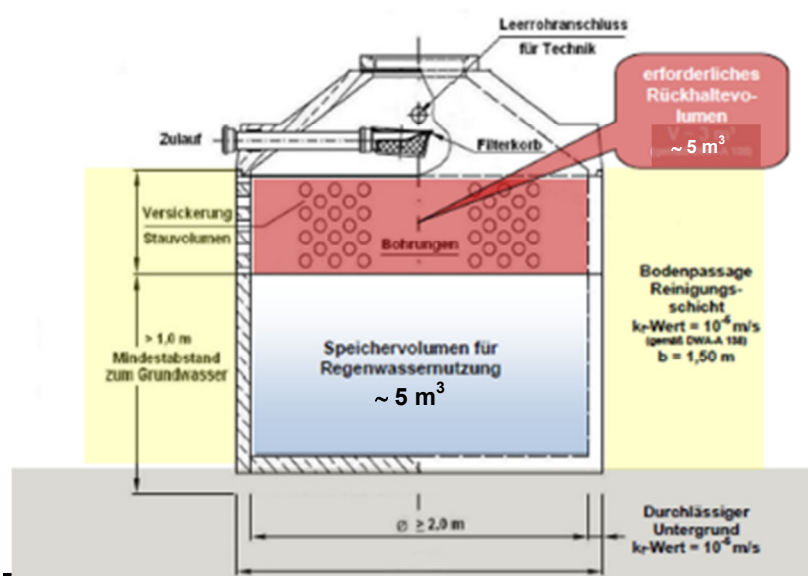
Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln sollte eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

C.6 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, 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 nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



*Beispiel einer kombinierten
 Puffer- und Speicherzisterne*

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

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

C.8 Kompostierung

- entfällt –

C.9 Pflanzenauswahl

- s. Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text -

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

Art. 47 AGBGB

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

Art. 48 AGBGB

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

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

Art. 50 AGBGB

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

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

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

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

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

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

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

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

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

C.15 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 Betriebszufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale 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.16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

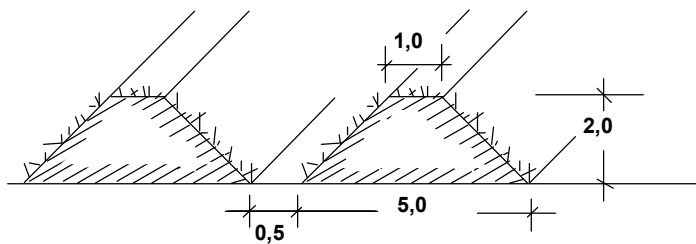
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (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.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

- entfällt -

C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

- entfällt -

C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

- entfällt -

C.20 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Das Sondergebiet ist an die Bahnstrecke Mühldorf a. Inn – Garching (Alz)/ Salzburg, mit dem Bahnhof Kirchweidach sehr gut angebunden.

Es kann mehrmals täglich mit dem öffentlichen Nahverkehr mit dem Brodschelm Verkehrsbetrieb der Verkehrsgemeinschaft Altötting (VGAÖ) erreicht werden, u.a. durch die Buslinie 402 Feichten – Kirchweidach – Hirten – Altötting, Linie 28 Burghausen – Kirchweidach – Trostberg – Traunreut und Linie 9437 Kirchweidach – Tyrlaching – Palling, mit Haltestellen in der Ortsmitte (Kirchweidach Ort), Bahnhof Kirchweidach und Kirchweidach.

C.21 Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und zum bestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit sollten auch sonstige Betriebszufahrten, private Fahrstraßen und Verkehrsflächen, betriebliche Abstellflächen, Überfahrten über Grünstreifen sowie wenig befahrene Bereiche von z.B. Wendeschleifen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Schotterrasen, etc.) errichtet werden, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt.

C.22 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

C.23 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird 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 Altötting oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu informieren.

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

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

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke gleitet werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

C.24 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wurde gebeten, diese Linien bei der Planung und Bauausführung zu beachten, damit diese nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

C.25 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - ein Förderstrom von mind. 1600 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von größer 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mind. 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14 230 zu erstellen.

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

Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne usw.) ist ausschließlich der Erschließungsträger zuständig.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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

C. 27 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.