



**GEMEINDE
NEUFAHRN I.NB**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Bestandteil Nr. 2

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„SONDERGEBIET EINKAUFSMÄRKTE“**

Gemeinde Neufahrn i.NB
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Ausfertigung: Der Vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Einkaufsmärkte“ wird somit ausgefertigt.

Gemeinde Neufahrn i.NB, den 31.07.2025 ...(gezeichnet).....
Peter Forstner (Erster Bürgermeister)

Vorhabensträger:

LM5 GmbH
Am Kandlfeld 12
84389 Postmünster

Gemeinde:
Gemeinde Neufahrn i.NB
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Peter Forstner

Hauptstraße 40
84088 Neufahrn i.NB

Fon: 08773/9606-0
Fax: 08773/9606-10
poststelle@gemeinde-neufahrn.de

...(gezeichnet).....
Peter Forstner
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....(gezeichnet).....
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. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen.....	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	6
2.6	Entwässerung	7
2.7	Werbeanlagen.....	7
2.8	Immissionsschutz	8
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)	10
3.1	Öffentliche Grünflächen	10
3.2	Grünflächen	10
3.3	Ausgleichsflächen	12
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	16

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 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Sondergebieten 1 und 2.

Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche.

- 1.1.2 Sondergebiet 1

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. gesamten Verkaufsfläche (VK) von 1.650 m², Stellplätze.

- 1.1.3 Sondergebiet 2

Zulässig ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer max. gesamten Verkaufsfläche von 1.050 m², Stellplätze.

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

- 1.2.1 Zulässig sind max. 1-geschossige Gebäude

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

- 1.2.3 Wandhöhen: Max. zulässige Wandhöhe:

SO 1: 7,60 m

SO 2: 7,50 m

Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe werden für die jeweiligen Sondergebiete Höhenbezugspunkte in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) von 403,00 m ü. NHN (SO 1) und 402,60 m ü. NHN (SO 2) festgesetzt (siehe I.7.2 der planlichen Festsetzungen). Abweichungen von diesen Höhenbezugspunkten bis zu 0,25 m sind zulässig.

Die Wandhöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur

Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel der Ziff. 2.7.2; zulässig ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt:

- Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude).
- Baugrenze für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Außensitzbereiche, Nebenanlagen, Geh- und Radwege sowie Einrichtungen für Schallschutzmaßnahmen

1.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

1.5.1 Die Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Flachdach (FD)
- 2.1.2 Dachneigung: Flachdach: 0° - 6°
- 2.1.3 Dachdeckung: Zulässig sind Foliendach, Metalldächer aus mattem Blech oder begrüntes Dach.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1,50 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 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 Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen

- 2.2.1 Die Zuwegungen, Fahrbereiche und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“) zu erstellen.
- 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. Der St 2142 oder deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen keine Oberflächen- oder Dachwässer aus dem Baugrundstück oder der Zufahrt zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- 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.

Erforderliche Mindeststellplatzanzahl

1 PKW-Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche. Bei den maximal festgesetzten

Verkaufsflächen von 2.700 m² ergibt sich eine Mindestanzahl von 68 Stellplätzen.
1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen (Maschendraht oder Stabgitterzäune).
- 2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von mind. 0,15 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. Der Mindestabstand von Toranlagen / Schranken zum FBR der St 2142 muss 5,0 m betragen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 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 Stützmauern sind mit Ausnahme im Anlieferbereich nicht zulässig.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.5.1 Hinsichtlich der Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten siehe zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen.
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Sichtdreiecke gem. der RAST 06, Bild 120:

Die Schenkellänge L des Sichtfeldes beträgt in beide Richtungen 200 m (100 km/h).

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt

auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

Die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer sollen LR = 30 m betragen.

2.6 Entwässerung

- 2.6.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist möglichst vor Ort flächig über geeignete Einrichtungen zu versickern.
- 2.6.2 Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist zur Wiederverwendung zu sammeln bzw. einer Versickerung zuzuführen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sofern dies nicht vollständig möglich ist, ist das Niederschlagswasser einer Rückhaltung zuzuführen. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.
- 2.6.3 Die Oberflächenentwässerung ist gem. ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu errichten. Bei der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind das DWA-Merkblatt A 117, für die Versickerung das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen. Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.
- 2.6.4 Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.
- 2.6.5 Anfallendes Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 2.6.6 Auf der im Plan (Bestandteil Nr. 3) gekennzeichneten, blau schraffierten Fläche gem. planlicher Festsetzung in Ziff. 1.7.4 am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zur Gewährleistung des wild abfließenden Oberflächenwassers Anhebungen oder Abgrabung des Geländes umzusetzen.

2.7 Werbeanlagen

- 2.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 75 m² je Gebäudeseiten zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel gem. Ziff. 2.7.2.
- 2.7.2 Auf dem Gebäude innerhalb des SO 1 ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen. Eine Ausleuchtung des Würfels während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.
- 2.7.3 Mit Ausnahme eines Werbewürfels (siehe Ziff. 2.7.2) sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen

und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

- 2.7.4 Werbeanlagen gem. Ziff. 2.7.5 bis 2.7.7 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. Planzeichen I.3.2 und I.3.3 zulässig.
- 2.7.5 Es ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m², einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.
- 2.7.6 Es sind max. drei Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² zulässig.
- 2.7.7 Es ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m², einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Eine Ausleuchtung während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zulässig.
- 2.7.8 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ST 2142 ausgerichtet sind, und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.7.9 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

2.8 Immissionsschutz

Gemäß Schalltechnischem Bericht Nr. S2407079 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 25.09.2024 kann durch folgende Festsetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm gewährleistet werden:

Ausführung der Vorhaben:

- 2.8.1 Die Betriebe auf den Grundstücken, Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB, sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittehende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteile zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein
- 2.8.2 Der Beurteilungspegel, der von den Anlagen auf den Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB, ausgehende Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten werktags in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Immissionsort	Gebiets-einstufung	Werktag (6 – 22 Uhr)	Sonn-/ Feiertag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
IO 1	MI	54	54	39
IO 2	MI	54	54	39
IO 3	WA	52	52	34
IO 4	WA	52	52	34
IO 5	WA	52	52	34
IO 6	MI	54	54	39

- 2.8.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) / 40 dB(A) Tag / Nacht und für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist gem. 3.2.7 anzulegen.

3.2 Grünflächen

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.4

3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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 fertig zu stellen.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen (Verwendung von Bäumen, Sträuchern, Rasen/Wiese) anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.

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.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

Zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bäume, Sträucher und Bodendecker gem. den Listen 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 und 3.2.6 und gem. der planlichen Festsetzung I.5.1 bis I.5.2 zu pflanzen.

3.2.2 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

3.2.3 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

3.2.4 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, Bodendecker, weitfugig verlegtes Pflaster). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen und gem. FLL ein durchwurzelbares Volumen mit geeignetem Pflanzsubstrat von mind. 12 m² zur Verfügung zu stellen.

3.2.5 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.

3.2.6 Auswahlliste für Bodendecker

Pflanzabstand: 3-5 Stück / m²

Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera "Maigrün"	- Heckenkirsche	Steph. Incisa "Crispa"	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i. S.	- Schneebeere	Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch -
	- Zwerg-Mispel		

Cotoneaster conge-
stus - Zwerg-Mispel
Cotoneaster horizon-
talis "Saxatilis"

3.2.7 Wiesenflächen

Neuansaatungen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.2.8 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.2.9 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. 3-4 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.3 Ausgleichsflächen

3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 20.120 Wertpunkten wird durch folgende gemeindliche Ökokontoflächen erbracht:

Ökokontofläche „Metzgerwiege – Winklsaß“ auf dem Flurstück 1751, Gmkg. Neufahrn i.NB.

Der entsprechende Abbuchungsplan liegt den Unterlagen als Anlage 2 bei.

3.3.2 Die auf dieser Ökokonto vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

3.3.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.4 Artenschutz

3.4.1 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.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Geltungsbereich selbst ein bekanntes Bodendenkmal.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

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).

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 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch 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.

C.3 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.

C.4 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.5 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Zur Einhaltung der Grenzabstände sind die Art. 47, 48 und 50 AGBGB zu beachten.

C.6 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

C.7 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 (siehe „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.8 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen sollte ergänzend zu fossilen Energieträgern erfolgen. Es sollte überwiegend regenerative Energie zum Einsatz kommen.

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. Nur Wohngebäude! Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Die Handlungsempfehlungen für Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ ist zu beachten.

C.9 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

C.10 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 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.

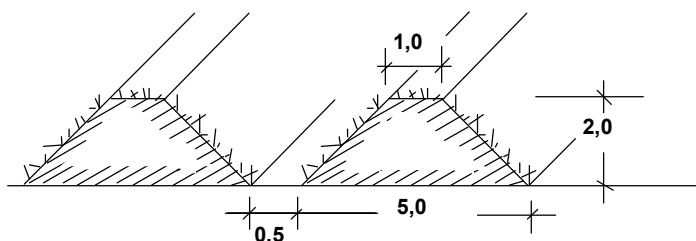
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Landshut einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung 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 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 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (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.

Zum Schutz und einer möglichst hochwertigen Verwertung des überschüssigen anfallenden Bodenmaterials im Planungsgebiet ist gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich. Weiter ist ein Konzept für das überschüssig anfallende Bodenmaterial mit dem Ziel zu erstellen, eine möglichst hochwertige Verwendung (bspw. Renaturierung von Flächen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen) zu gewährleisten. Das Konzept ist vor Beginn der Maßnahme dem SG 25, Abfallwirtschaft, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht vorzulegen.

C.11 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße (Bereich Rathaus / Schule) oder an der Bahnhofstraße in der Ortschaft Neufahrn i.NB. Westlich des geplanten Sondergebietes im Ortsteil Asenkofen befindet sich ebenfalls eine Bushaltestelle.

C.12 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.13 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Ausubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Landshut oder das Wasserwirtschaftsamt Landshut 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.

Der Geltungsbereich liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden, Starkregenereignisse) können wild abfließendes Wasser und Erdabschwemmungen zu

Schäden führen. Die sog. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt Fließwege und potentielle Aufstaubereiche die durch den Geltungsbereich verlaufen: <https://v.bayern.de/9DXV6>.

Es muss sichergestellt werden, dass die Entwässerung aus den südlichen Bereichen weiterhin möglich ist und bei Starkregenereignissen keine zusätzlichen Betroffenheiten geschaffen werden.

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. Ergänzend hierzu ist das DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen und zur Einleitung in Oberflächengewässer“ 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.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Landshut einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Auf die Borschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ (Hsg. Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und Bayerischer Gemeindetag) wird hingewiesen.

C.14 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.

Telekom:

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

C.15 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig. Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Normennachweis:

- Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i. V.
- Art. 1 Abs. 2 BayFwG i. V.
- Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG
- § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig

- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder
- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,

aber auch ein

- Löschwasserteich DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder
- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230

angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

C. 16 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

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

C. 17 Bayernwerk Netz GmbH

110-kV-Anlagen

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Die Bebaubarkeit sowie der mögliche Arbeitsraum unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der dadurch zu berechnenden Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Die Schutzzone ist somit der Bereich im Umfeld der Leitung, in dem eine Bebauung nur zulässig ist, wenn die in DIN EN 50341 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, d. h. die Schutzzone der Leitung gewahrt bleibt, und sichergestellt ist, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0105-100 "Betrieb von elektrischen Anlagen" unter "Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile: Bauarbeiten und sonstige nicht elektrotechnische Arbeiten" nicht unterschritten werden.

Innerhalb der Schutzzone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) Höhenbeschränkungen. Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten:

Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m, Werbepylonen, Straßen- und Parkplatzbeleuchtung 4,00 m.

Bei Bauarbeiten und sonstigen nicht elektrotechnischen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ist zu jedem Zeitpunkt und mit jedweden Mitteln (Mensch, Maschine, Hilfsmittel, Material, usw.) ein Abstand von 3,00 m, bei allen Betriebszuständen, einzuhalten.

Bei der Ermittlung der Abstände ist, wie bereits beschrieben, unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Die maximal möglichen Bau- und Arbeitshöhen, innerhalb der Schutzzone, sind für jedes Objekt gesondert mit uns abzustimmen. Die Bezugshöhe in Meter über Normalnull ist anzugeben.

Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung sind alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich, zur Stellungnahme vorzulegen.

Außerhalb der genannten Schutzzone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, welche bezüglich der Abstände zu unserer Hochspannungsleitung separat mit uns abgestimmt werden müssen.

Der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter befinden sich außerhalb der Baubeschränkungszone.

Die erforderlichen Abstände des Parkplatzes, der Erschließungsstraße, der Rad- und Gehwege, der Fahnenmasten und der Bepflanzungen zu der 110-kV-Freileitung werden eingehalten.

Die Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen, innerhalb der Schutzzone sind der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich, zur Stellungnahme vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

In Beziehung auf die geplante Bepflanzung machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme für den vorbeugenden Brandschutz obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe und des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über Normalnull anhand eines maßstabgetreuen Lageplanes gesondert mit uns abzustimmen.

Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der Freileitung hineinragen.

Weiterhin besteht um den Mast Nr. 88 eine Baubeschränkungszone von 10,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante.

Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

Sollten im unmittelbaren Mastbereich Verkehrsflächen (Stellplätze) vorgesehen werden, ist der Mast mit einer Leitplanke gegen Anfahren zu sichern.

Eventuell ist ein Besteig Schutz am Mast erforderlich.

Bei den Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Mast-Erdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden.

Im Störfall sowie für Instandhaltungsarbeiten muss ein ungehinderter und zeitlich unbeschränkter Zugang zum Mast möglich sein. Ein von uns beauftragter oder durchgeführter Tiefbau muss kurzfristig und ohne Schachtschein ausgeführt werden können. Der betroffene Bereich wird für die Dauer der Arbeiten gesperrt.

Sollte die Parkfläche bis an unser Mastfundament herangeführt werden, so ist es erforderlich, eine Vereinbarung über den notwendigen Abbau der Oberfläche um unseren Maststandort herum zu treffen. Der Eigentümer dieser Fläche, muss sich bereit erklären, die von uns in Anspruch genommene Fläche nach Beendigung unserer Maßnahmen auf seine Kosten wieder herzustellen.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Das beigelegte Informationsmaterial „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ enthalten entsprechende Auflagen und Hinweise, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen
mindestens

vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Leitungen, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen.

Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV Vorschrift 3, §7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften.

Kabel

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis soll in der Begründung aufgenommen werden.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

Transformatorstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 – max. 45 qm (je nach Ausführungsvariante) uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich im angefügten Plan markierten Fläche eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

C. 18 Freiflächengestaltungspläne

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

C. 19 Hinweise der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Erdgashochdruckleitung HD0814. Auf folgende Punkte wird hingewiesen:

- Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung sind unzulässig
- In dem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.
- Solarkollektoren dürfen nicht in den Schutzstreifen ragen.

- Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung unserer Auflagen möglich.
 - Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln o. ä. sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten.
 - Der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG gestattet.
 - In Bezug auf die Baugrenze evtl. genehmigungsrechtlich untergeordneter Gebäudeteile wie Lichtschächte, Außentrepfen, Fundamente etc. sind im Schutzstreifen nicht zulässig!
 - Der anstehende Boden im Bereich des Schutzstreifens darf nicht angeschnitten und das Geländeniveau über der Erdgas-Hochdruck-Leitung nicht verändert werden!
 - Überbauungen, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung ist nicht zulässig!
 - Bei der kurzzeitigen Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen darf es zu keiner Setzung des Bodens aufgrund zu hoher Bodenaufdruckkräfte durch das Lagergut bzw. dessen Transport kommen.
 - Aufgrund der Gefährdung durch Rutschungen bei Baugrube, sollte der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzstreifen 5-10 m betragen!
 - Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit frei zugänglich sein!
- Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten. Frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten muss mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden.

C. 20 Wasserzweckverband Mallersdorf

Es wird auf das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 hingewiesen.

C. 21 Hinweise der DB Energie GmbH

1. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungssache (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange

vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Innerhalb des zwischen den beiden o.g. Masten gültigen Gefährdungsbereichs von 2 x 11,5 m (bezogen auf die Leitungsachse) können Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) bis zu einer Höhe von 413,0 m ü. NN errichtet werden.

Die Verkehrsflächen können innerhalb des o.g. Schutzstreifens wie geplant (auch unter Berücksichtigung der zulässigen Geländemodellierungen von bis zu +1,5m bezogen auf das Urgelände) errichtet werden.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie Fahnenmaste jeweils einschließlich aller An- und Aufbauten können zwischen den beiden o.g. Masten innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs bis zu einer Höhe von 413,0 m ü. NN errichtet werden.

Zaunanlagen einschließlich aller An- und Aufbauten können zwischen den beiden o.g. Masten innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs bis zu der geplanten zulässigen Höhe von 1,8 m (auch unter Berücksichtigung der zulässigen Geländemodellierungen von bis zu +1,5m bezogen auf das Urgelände) errichtet werden.

Sollten weitere Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.g. Schutzstreifens errichtet werden, sind konkrete Angaben hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü. NN zwingend erforderlich.

Es wird empfohlen, Bauwerke bzw. bauliche Anlagen – insbesondere auch Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten – in Lage und Höhe derart zu planen, dass diese von Personen und Gerätschaften (s.u. Punkt 8.) sicher errichtet, instandgehalten und -gesetzt sowie betrieben werden können.

4.Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5.Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

6.In Bezug auf etwaige Photovoltaikanlagen wird auf die Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kV-Bahnstromleitung hingewiesen. Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beisilungen sind hinzunehmen.

7.Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger

metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden.

Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern.

Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der 110-kV-Bahnstromleitungs-Maste und deren Erdungsanlagen kommt.

8 Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/ Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand zwischen den beiden o.g. Masten einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) die im Folgenden aufgeführten Höhen in Meter über Normal Null (ü. NN) nicht überschreiten.

- a) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,5 m jedoch nicht näher als 11,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 421,5 m ü.NN nicht überschreiten.
- b) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 11,0 m jedoch nicht näher als 10,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 420,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- c) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 10,5 m jedoch nicht näher als 10,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 419,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- d) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 10,0 m jedoch nicht näher als 9,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 418,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- e) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 9,5 m jedoch nicht näher als

9,0 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 417,5 m ü.NN nicht überschreiten.

- f) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 9,0 m jedoch nicht näher als 8,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 417,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- g) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 8,5 m jedoch nicht näher als 7,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 416,5 m ü.NN nicht überschreiten.
- h) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 7,5 m jedoch nicht näher als 6,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 416,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- i) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 6,5 m jedoch nicht näher als 5,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 415,5 m ü.NN nicht überschreiten.
- j) Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten dürfen unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage näher als 6,5 m an die Leitungsachse annähern, eine Höhe von 415,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwings der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln -, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

9. Verlaufen aus elektrisch leitfähigen Materialien bestehende Rohrleitungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuellen Technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch mit der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass das 110-kV-Bahnstromleitungs- Netz gelöscht betrieben wird.

10. Änderungen des bestehenden Geländeeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Die

geplanten Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen bis max. 1,5m (bezogen auf das Urgelände) können innerhalb des Schutzstreifens durchgeführt werden.

11. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
12. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten. Außerhalb des o.g. Schutzstreifens ist darauf zu achten, dass durch geeignete Wahl der Baumart und ihrer Endwuchshöhe sowie der Standorte der Bäume sichergestellt ist, dass bei Umbruch und/oder Windbruch keine Bäume oder Teile davon in die Leitung fallen können.

Auf die erhöhte Unfallgefahr bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen wird besonders hingewiesen. Die für die Sicherheit bei den Arbeiten/Aktivitäten verantwortlichen Personen müssen vom Antragsteller/Bauherrn auf die o.a. Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuellen Fassung.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. *BImSchV*) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Die endgültigen Baupläne sind rechtzeitig vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

C. 22 Hinweise zum Immissionsschutz

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2027 (Aktz. IG I 7 – 501/2) zu beachten.
2. Vollsortimenter:
 - Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.

- Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Backshops incl. der Terrasse sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Vollsortimenters sind auf werktags und auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. In den Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA-Lärm (Ruhezeit 06.00 – 07.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr) sind in Summe maximal 3 Lkw Anlieferungen zulässig.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Backshops sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken. In der Tagzeit mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA-Lärm (Ruhezeit 06.00 – 07.00 Uhr) ist in Summe eine Anlieferung mittels Transporter zulässig.
- Die An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Der Anlieferbereich ist seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Umfassungsbauteile der Anlieferzone sind massiv auszuführen und müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 25$ dB aufweisen.
- Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen, etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schalleistungspegel von 83 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten.
- Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Gaskühler, Auslässe, Splitgeräte etc.) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2407079 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 25.09.2024 abweichen sollte, ist eine Rücksprache mit dem Berichtsteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen.
- Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

3. Discounter:

- Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind auf den Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Discounters sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr des Discounters sind auf werktags und den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. In den Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA-Lärm (Ruhezeit 06.00 – 07.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr) sind in Summe maximal 2 Lkw Anlieferungen zulässig.
- Die An- und Abfahrten durch Mitarbeiter sind außerhalb der jeweiligen Betriebszeiten nicht zulässig.
- Durch das Personal ist sicherzustellen, dass kein Leerlauf der anliefernden Lkw im Anlieferbereich oder auf der Parkplatzfläche stattfindet.
- Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone des Verbrauchermarktes sind mit einem Elektro-Kleinstapler (bzw. E-Ameise) oder Rollcontainern durchzuführen.
- Der Anlieferbereich ist mit einer Innenrampe inkl. Torrandabdichtung auszustatten sowie seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Umfassungsbauteile der Anlieferzone sind massiv auszuführen und müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 25$ dB aufweisen.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt (Auslässe ins Freie) darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel). Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Der Verflüssiger für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Zusätzliche Außengeräte zur Kühlung oder Heizung (Splitgeräte, Wärmepumpen, etc.) an der Fassade des Gebäudes dürfen einen Schalleistungspegel von 80 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die exakte Lage der Außengeräte ist vor Installation mit dem IB Geoplan GmbH, Osterhofen abzustimmen.
- Falls die endgültige Lage der Außenaggregate (Gaskühler, Auslässe, Splitgeräte etc.) von der angenommenen Lage der Geräte im schalltechnischen Bericht Nr. S2407079 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vom 25.09.2024 abweichen sollte, ist eine Rücksprache mit dem Berichtsteller durchzuführen und eine weitere Beurteilung der schalltechnischen Situation einzuholen.
- Der Austausch bzw. die Leerung des Presscontainers ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Neufahrn i. NB unaufgefordert ein Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen vorzulegen.

5. Der LAI-Hinweis zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 ist zu beachten.