0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Pilling - Hauptstrasse BA02" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pilling Erweiterung" in der Fassung vom 20.04.2015 *(Hinweis: Dies betrifft ausschließlich die festgesetzten Verkehrsflächen auf den FL-Nrn. 1019 (Tf) und 1025/8 (Tf) Gmk. Perkam für die Anbindung an das "Gewerbegebiet Pilling Erweiterung").*

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Bildserung zur Nutzungsschablonse

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Max. zulässige Wandhöhe (WH)
6. Max. zulässige Firsthöhe (FH)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 (1,2) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 (0,8) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.8 Höhe baulicher Anlagen

WH max Maximal zulässige Wandhöhe

FH max Maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 Seitenbereiche, Mehrzweckstreifen, öffentlich

6.3 Feldweg, Zufahrten, öffentlich

9. Grünflächen

9.1 Grünfläche privat

9.2 Grünfläche öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1 (R) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Ausschließlich im Straßenraum und innerhalb befestigter Flächen sind Bäume 2. Wuchsordnung der Liste 2 zulässig. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zulässig.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross) für Straßenraum:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

13.2.2 Zu pflanzende Sträucher:

Entlang der Südostgrenze der Parzelle 2 sind auf mindestens 75 % der Grenzlänge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Liste 3 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60- 100 cm. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zulässig.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

14. Regelungen für den Denkmalschutz

14.2 (D) Abgrenzung Bodendenkmal - Aktennummer D-2-7140-0265: Siedlung metallzeitlicher Zeitstellung, u. a. der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.17 6.0 Maßangaben

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 2024)

16.1 Flurgrenze / Grenzstein

16.2 1012/14 Flurstücksnummer

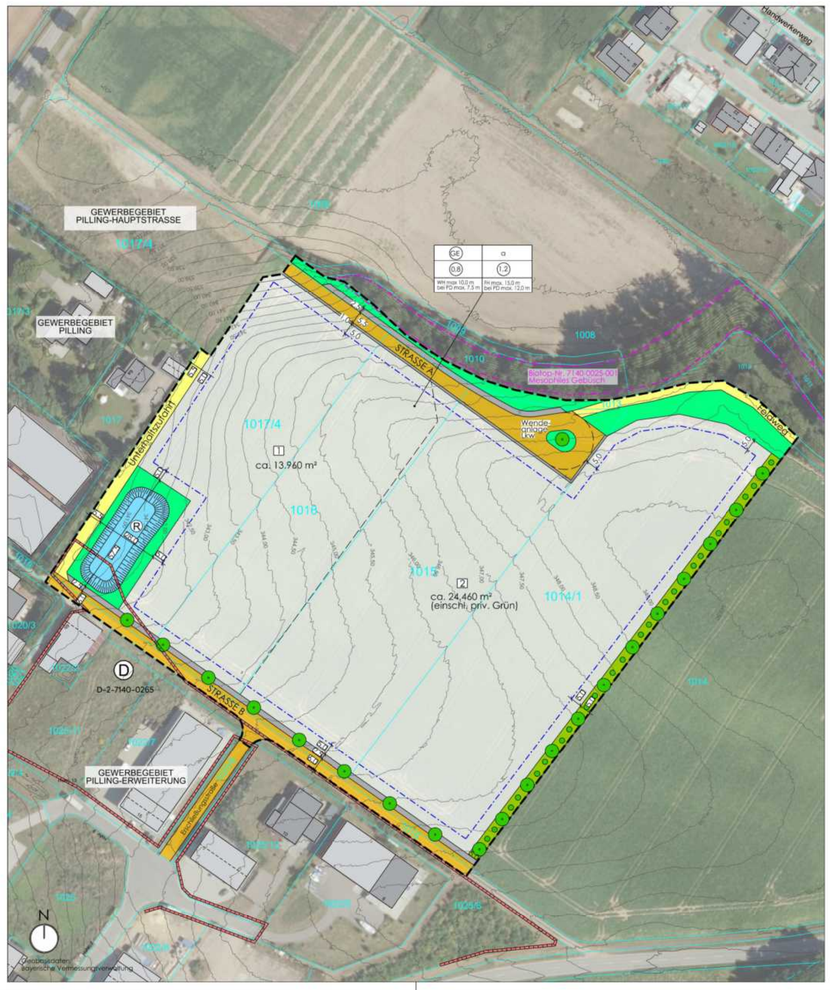
16.3 Gebäudebestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtl. Nummer und Beschreibung.

17.2 Höhenschichtlinie 50 cm. Auswertung digitales Geländemodell DGM1.

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Grundflächenzahl**

GRZ = maximal 0,8

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I.9.1 werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 **Geschossflächenzahl**

GFZ = maximal 1,2

3. Bauweise und Baukörpergestaltung

3.1 **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2 **Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

3.3 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 **Baugestaltung**

3.4.1 Gebäudehöhen

Max. zulässige Wandhöhe: 10,0 m bei Gebäuden mit Satteldach und Flachdach
7,5 m bei Gebäuden mit Pultdach

Die zulässige Wandhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte talseits von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika, gemessen (vgl. nachstehende Schemaskizzen).

Maximal zulässige Firsthöhe: 15,0 m
12,0 m bei Gebäuden mit Pultdach

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Gebäudetyp Satteldach

Gebäudetyp Flachdach

Gebäudetyp Pultdach

3.4.2 Baukörperrichtungen

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

3.4.3 Dachformen

Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

3.4.4 Dachneigungen

Flachdach: Maximalneigung 7°, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.
Pultdach: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 22°.
Satteldach: Mindestneigung 15°, Maximalneigung 30°.

3.4.5 Dachmaterialien

Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Ausnahme: Flachdächer sind zu begrünen. Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m² Dachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.
Zulässige Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.4.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen: Zulässig an Wänden und auf Dächern. Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.5 **Fassadengestaltung**

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

3.6 **Stellplätze**

Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

3.7 **Einfriedungen**

Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metallzäune, Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände. Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Bodenoberfläche ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

3.8 **Werbeanlagen / Hinweisschilder**

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in der Fassade der Gebäude integriert oder an der Wand angebracht sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 12 m² nicht überschreiten.
Pro Bauparcelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 4 m² zulässig.
Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig.

3.9 **Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

4. Flächenbefestigungen

4.1 Seitenbereiche und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung I.6.2 sowie private betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind je nach Nutzungsart z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.
Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser von Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchmeßfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5. Geländemodellierungen / Stützmauern

5.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Böschungen sind zu den Parzellengrenzen hin mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2 (Höhe : Breite) auszuführen.
In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5.2 Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausführung: Natursteinmauerwerk, trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder begrünte Stützvorrichtung.

6. Grünordnung

6.1 Innere Durchgrünung: Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 1 oder der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I.13.2.1 werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.

6.2 Baumpflanzungen: Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 10 m² aufweisen.

6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.4 Bepflanzungsplan:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planlicher Festsetzung I.13.2.1 und textlicher Festsetzung III.6.1 sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

6.5 Pflege öffentlicher Grünflächen:
Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

7. Niederschlagswasserbehandlung

7.1 Niederschlagswasserversickerung: Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen der Erschließungsstraße A ist über die öffentlichen Versickerungseinrichtungen im Gewerbegebiet "Pilling-Hauptstraße" zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

7.2 Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser aus der Entwässerung von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen aus der Erschließungsstraße B sowie aus den Baugrundstücken ist soweit als möglich über Mulden oder unbefestigte Grünflächen vor Ort zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gemäß planlicher Festsetzung I.10.2 festgesetzten Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen. Die Oberflächenentwässerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 zu bewerten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers 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 zu beachten.
Falls die Vorausetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

7.3 Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung gesammelten Niederschlagswassers aus den privaten Baugrundstücken sind innerhalb der privaten Baugrundstücke zu errichten. Die Vorreinigung ist vor dem Einleiten in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz

Zulässige Emissionskontingente:
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 (17) weder während der Tagzeit von 6.00 –22.00 Uhr noch nachts von 22.00 –6.00 Uhr überschreiten:

Teilfläche:	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Emissions-bezugsfläche m²	Tag (6.00 – 22.00 Uhr) dB(A)/m²	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) dB(A)/m²
TF 1	12.260	55	39
TF 2	20.750	56	41

Die Kontingente werden in den Sektoren A, B, C, D und E um folgende Zusatzkontingente LEK,Zus erhöht:

Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ - Sektor A		
Teilfläche:	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	5	16
TF 2	4	15

Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ - Sektor B		
Teilfläche:	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	5	11
TF 2	4	10

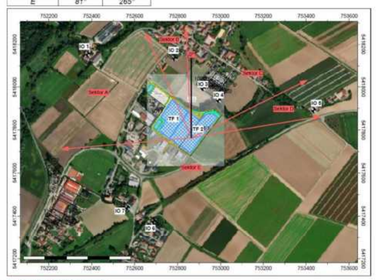
Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ - Sektor C		
Teilfläche:	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	-	-
TF 2	-	-

Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ - Sektor D		
Teilfläche:	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	5	16
TF 2	4	15

Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ - Sektor E		
Teilfläche:	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
TF 1	5	14
TF 2	4	13

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	265°	336°
B	336°	356°
C	356°	63°
D	63°	81°
E	81°	265°



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

Dabei gilt:
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche"dargestellte Fläche.
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist ein rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 durch den Bauherrn zu erbringen.

9. Kompensation

Kompensationsfläche 1:
Die anteilige Kompensation im Umfang von 14.082,01 m² wird auf der Ökokontofläche Ö1 „Kleine Laber" der Gemeinde Perkam erbracht. Hierfür werden nachfolgende reale Grundstücksflächen mit einem durchschnittlichen Anerkennungswert von 3,44 abgebucht:
- 1.521,79 m² aus Flurnummer 350, Gmk. Perkam
- 2.578,00 m² aus Flurnummer 367/1, Gmk. Perkam.

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Kompensationsfläche 2:
Die anteilige Kompensation im Umfang von 34.094 Wertpunkten wird auf der Ökokontofläche Ö4 Fl.-Nr. 636 Gmk. Perkam erbracht. Hierfür werden nachfolgende reale Grundstücksflächen mit einem durchschnittlichen Anerkennungswert von 8 Wertpunkten abgebucht:
- 4.251,75 m² aus Flurnummer 636, Gmk. Perkam

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

10. Artenschutz

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Nördlich außerhalb des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7140-0217 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des Mittelalters. Im Nordwesten reicht das Bodendenkmal D-2-7140-0265 in den Geltungsbereich. Beschreibung: Siedlung metallzeitlicher Zeitstellung, u.a. der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

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.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidenseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AMtBl 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuhstraße mit einer Drehleiter DLA (K) 23- 12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW- zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeeinmmenschaftens zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden. Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.
Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt,soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antragbeim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.
Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst. Genehmigungen werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmi-gung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckver-bandes zu berücksichtigen sind. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers 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.
Werden Dächer mit Zink- Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf.Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Einvernehmende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Bei Geländeoberschnitten 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. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. Die grundsätzlichen Anforderungen gemäß § 19 TT Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) sind zu beachten.

9. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Eigentümer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung: Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Lösch- wasser