



## **GEMEINDE PERKAM**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 1**  
**zum**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**Perkam „Roter Weg“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Satzung in der Fassung vom 04.11.2024**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Perkam**

VG Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel.: 09429 / 9401-0  
Fax: 09429 / 9401-26  
Mail: info@vgem-rain.de  
Web: www.vgem-rain.de

Perkam, den 04.11.2024

Hubert Ammer  
1. Bürgermeister

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung .....	4
<b>2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 1</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	5
3.2. Flächenverteilung .....	6
3.3. Städtebauliches Konzept .....	6
3.4. Art der baulichen Nutzung .....	6
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.6. Bauweise / Baugestaltung .....	7
3.7. Flächenbefestigungen .....	9
3.8. Geländemodellierungen / Stützmauern.....	9
3.9. Baubeschränkungen.....	10
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	10
4.2. Ver- und Entsorgung.....	10
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>12</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	12
5.2. Grünordnung .....	13
<b>6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Wasserwirtschaft</b> .....	<b>18</b>
<b>9. HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
9.1. Denkmalpflege.....	18
9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	18
9.3. Stromversorgung .....	18
9.4. Brandschutz.....	19
9.5. Telekommunikation.....	19
9.6. Regenwassernutzung .....	19
9.7. Wasserwirtschaft .....	20
9.8. Recyclingbaustoffe .....	20
9.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung.....	21
9.10. Hinweise des Wasserversorgers.....	21
9.11. Hinweise zum Umweltschutz .....	21
9.12. Luftwärmepumpen / Grundwasserwärmepumpen.....	21
9.13. Bodenschutz.....	21
9.14. Hinweise der Deutschen Bahn AG.....	22
<b>10. Unterlagenverzeichnis</b> .....	<b>22</b>

## **1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 07.03.2022 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Perkam „Roter Weg“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ wurde am 12.07.2004 als Satzung beschlossen. Mit der Planung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 7 Parzellen geschaffen. In der Folge wurde das in privatem Besitz Grundstück der geplanten Parzelle 1 bebaut (heutige Haus-Nr. 16, Flurnummer 92/6 Gmk. Perkam). Die weiteren geplanten Parzellen wurden bislang nicht bebaut, das Baugebiet bislang nicht erschlossen.

Die Gemeinde Perkam hat im Rahmen der laufenden Strategie zur Innenentwicklung das Grundstück Flurnummer 92 Gmk. Perkam erworben und beabsichtigt die Erschließung des Gebietes im Jahresverlauf 2024 umzusetzen. Dadurch kann ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial für die Schaffung von Wohnbauland am Hauptort aktiviert werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung hat sich die Notwendigkeit von Anpassungen der Parzellengrößen und -zuschnitte ergeben. Zudem sind die zwischenzeitlich veränderten gesetzlichen Vorgaben für die Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und entsprechende Flächen für die Rückhaltung, Vorbehandlung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bereitzustellen. Aus dem notwendigen Platzbedarf resultieren Änderungen bei den grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen entlang der St 2142. Auch einzelne bauplanungsrechtliche Vorgaben entsprechen nicht mehr dem aktuellen Anwendungsstand und werden im Zuge der Planänderungen an die in der Gemeinde üblichen Standards angepasst.

Daher hat sich die Gemeinde Perkam entschlossen, den gesamten Bebauungs- und Grünordnungsplan innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches durch das Deckblatt Nr. 1 zu überplanen und zu aktualisieren. Das Deckblatt Nr. 1 ersetzt den bisherigen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ vom 12.07.2004 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig.

## 2. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 1

Das ursprüngliche Erschließungs- und Baukonzept wird beibehalten. Die Erschließung erfolgt nach wie vor vom Roten Weg im Südosten aus über eine Ringschließung durch das Baugebiet und wieder zurück auf den Roten Weg im Südosten. Es sind weiterhin 6 Parzellen zur Neubebauung vorgesehen.

Die Planänderung umfasst nachfolgende wesentliche Inhalte:

- Ergänzt werden die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Norden des Plangebietes. Hierfür ist die Anpassung der Eingrünung entlang der St 2142 erforderlich.
- Die Baumpflanzungen an der Nordseite des Roten Weges und entlang der Westseite des östlichen Erschließungsweges sind aufgrund zu geringer Grundstücksbreiten sowie bestehender Kanal- und Wasserleitungen nicht realisierbar und müssen daher entfallen.
- Veraltete planliche und textliche Festsetzungen zur Bebauung werden aktualisiert. Nicht notwendige oder überholte textliche Hinweise werden gestrichen. Der bauplanungsrechtliche Rahmen wird an die derzeit üblichen Standards von Bebauungsplänen für allgemeine Wohngebiete in Perkam angepasst.

## 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Ort Perkam, nördlich des Roten Weges und umfasst eine Größe von ca. 8.188 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 90 (TF), 91 (TF), 92 und 92/6 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme mit Plangebiet  
(schwarz gestrichelt)

Quelle:  
Mks AI, 2023

### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ beträgt ca. 8.188 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1-7	ca.	5.271 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca.	1.420 m <sup>2</sup>
Seitenbereiche, Gehwege, öffentlich	ca.	132 m <sup>2</sup>
Mehrzweckstreifen, öffentlich	ca.	357 m <sup>2</sup>
Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung	ca.	186 m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich	ca.	822 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>8.182 m<sup>2</sup></b>

### 3.3. Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept vom 12.07.2004 wird nicht wesentlich verändert. Es werden insgesamt 7 Parzellen festgesetzt (Parzelle 1 ist bereits bebaut). Die Parzellengrößen werden an den aktuellen Bebauungsstand angepasst (Parzelle 1 Fl.-Nr. 92/6) und aufgrund der notwendigen geringfügigen Straßenverschiebung nach Norden neu zugeschnitten.

Auf den Parzellen ist eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen. Die zulässige GRZ von 0,30 wird beibehalten. Die GFZ von 0,60 wird geringfügig auf 0,80 erhöht, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Städtebaulich fügt sich die geplante Entwicklung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Perkam ein und ergänzt die Bebauung am Roten Weg. Art und Maß der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung in Perkam.

### 3.4. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

### 3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Pro Parzelle ist maximal ein Wohngebäude zugelassen (Textliche Festsetzung III 1.2).

Zulässige Zahl der Wohneinheiten (Textliche Festsetzung III 1.3):

Einzelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser: Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Planliche Festsetzung I 2.7 und textliche Festsetzung III 1.4).

### 3.6. Bauweise / Baugestaltung

#### Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude ist durch eine Baugrenze gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO festgelegt (Planliche Festsetzung I 3.5).

Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung und der Anbauverbotszone gemäß textlicher Festsetzung III 13.8 auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen. Ausgenommen davon sind die Leitungsschutzstreifen gemäß planlicher Festsetzung I 8.1.

#### Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

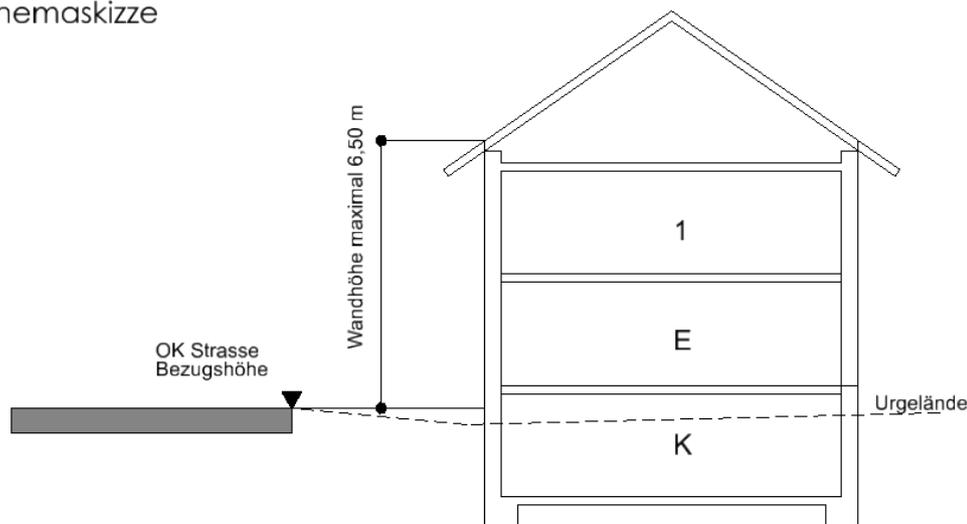
Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.

#### Gebäudehöhen

Maximal zulässigen Wandhöhe: 6,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der straßenzugewandten traufseitigen Gebäudemitte des Wohngebäudes (siehe nachstehende Schemaskizze).

#### Schemaskizze



### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

### Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeldach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

### Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

### Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

### Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### Garagen, Carports und Nebengebäude:

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,5 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage oder Carport ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Kellergaragen sind unzulässig.

### Stellplätze

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

### Einfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante.

An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten. Hecken aus Laubgehölzen sind an allen Grenzen zulässig, ausgenommen an der Nordgrenze der Parzelle 6 und der Parzelle 7 wegen der privaten Abwasserleitung.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Nachbargrundstücken sind Sockel, Mauern oder Streifenfundamente unzulässig.

Ausgenommen bleiben die zulässigen Stützmauern gemäß textlicher Festsetzung III 4.2. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

Zwischen Unterkante Zaun und dem Urgelände bzw. Unterkante Zaun und Oberkante von Streifenfundamenten ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

#### Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

### **3.7. Flächenbefestigungen**

Seitenbereiche nach planlicher Festsetzung I 6.2 und Mehrzweckstreifen planlicher Festsetzung I 6.2 sowie private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig 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.).

### **3.8. Geländemodellierungen / Stützmauern**

#### **3.8.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,30 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über der Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig (beide Bedingungen müssen erfüllt sein). Gartenseitig zu den Nachbargrundstücken sind die Geländeauffüllungen zu den Parzellengrenzen hin als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen, sofern der Nachbar einer Niveaugleichung nicht zustimmt. Bei Zufahrten zu Garagen und Carports sind Auffüllungen bis zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit Stützmauern (Festsetzung III 4.2 beachten) zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

### **3.8.2 Stützmauern**

Zur Sicherung von Auffüllungen für Garagen- und Carportzufahrten ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,20 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 30 cm über der Höhe der Fahrhahnoberkante (beide Bedingungen müssen erfüllt sein) zulässig.

## **3.9. Baubeschränkungen**

### **3.9.1 Anbauverbotszone St 2141**

Nachrichtlich dargestellt ist im Bebauungsplan die 20 m – Anbauverbotszone gemäß Artikel 23 Absatz 1 Nr. 1. BayStrWG.

Die innerhalb der 20m-Anbauverbotszone liegende öffentliche Erschließungsstraße sowie Teilflächen der Parzellen 2 und 3 sind unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 12.07.2004 übernommen. Die Begrenzung des westlichen Seitenstreifens befindet sich in einem Abstand von minimal 8,4 m bis ca. 13 m zum befestigten Fahrhahnrund der St 2141.

Ergänzt wurden die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser westlich der Parzelle 7, die für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der zwischenzeitlich veränderten wasserrechtlichen Bestimmungen erforderlich werden. Die Anlagen befinden sich in einem Abstand von 12 m bis 20 m zum befestigten Fahrhahnrund der St 2141.

## **4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Ringerschließung vom Roten Weg in das Baugebiet. Im Osten wird die Erschließungsstraße auf die dortige vorhandene öffentliche Straße geführt.

Die Regelbreite der zu erstellenden Erschließungsstraße beträgt 4,5 m. Für Fußgänger ist ein Seitenbereich mit 1,0 m vorgesehen. Ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen steht für Grundstückszufahrten, Parkplätze und Baumstandorte im öffentlichen Raum zur Verfügung (vgl. Prinzipschnitt Straßenraum 1:100).

### **4.2. Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Wasserversorgung**

##### Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im

Roten Weg. Über neu zu verlegende Wasserleitungen PE DA 90 in den öffentlichen Erschließungsstraßen werden die Parzellen 2 bis 7 angebunden. Die Hausanschlüsse erfolgen mit Versorgungsleitungen PE DA 40 in das Grundstück.

Die bestehende private Trinkwasseranschlussleitung aus Flurnummer 92/5 (Haus-Nr. 9a) wird umgelegt. Im südlich angrenzenden Weg Flurnummer 91 wird eine Hauptversorgungsleitung PE DA 90 verlegt und die Grundstücke Flurnummern 92/4 und 92/5 über eine Hausanschlussleitung PE DA 40 erschlossen. Die bisherige Leitung in Flurnummer 92 wird stillgelegt.

#### **4.2.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Parzelle 1 ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 250 im Roten Weg angeschlossen.

Das Schmutzwasser der Parzelle 2 wird durch einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 250 im Roten Weg entsorgt. Die Parzellen 3 – 7 werden durch einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal an den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 600 in der westlichen Erschließungsstraße entsorgt. Das Abwasser wird der Kläranlage Radldorf zugeführt und dort behandelt.

Der bestehende private Schmutzwasserkanal aus Flurnummer 92/5 (Haus-Nr. 9a) wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 92 in einem Abstand von ca. 1,50 m zur Flurgrenze im Bereich der geplanten Parzellen 6 und 7 neu verlegt und im Westen an den bestehenden Schmutzwasserkanal angebunden. An die neu hergestellte Leitung werden die Grundstücksanschlüsse für die Flurnummern 92/4 und 92/5 angebunden. In der geplanten Parzelle 5 kommt keine private Schmutzwasserleitung zu liegen.

Unzulässig sind in einem Schutzstreifen von 1,50 m beiderseits der Leitungsbachse jegliche Überbauungen und Bepflanzungen (Planliche Festsetzung I 8.1).

#### **4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

##### Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in eine Rückhalte- und Versickerungsbecken (Mulden-Rigolen-Versickerung) nördlich der Erschließungsstraße abgeleitet und dort versickert.

##### Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in einer Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu sammeln und zu speichern (Verwendung für Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung). In den Bauantragsunterlagen sind die Lage und Anschlüsse der Zisterne darzustellen.

Das überschüssige Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen auf den privaten Grundstücken vor Ort zu versickern. Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Versickern sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Versickerungsanlagen oder

Entwässerungsanlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass von Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann (Textliche Festsetzung III 6.3).

#### **4.2.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz AG. Ein Anschluss ist im Bereich des Roten Weges möglich.

#### **4.2.5. Telekommunikation**

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Ein Anschluss ist im Bereich des Roten Weges möglich.

#### **4.2.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

#### **4.2.7. Energieversorgung**

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig (textliche Festsetzung III 8.1).

Dies ist zur Vermeidung des Ausstoßes an klimaschädlichem CO<sub>2</sub> erforderlich, um einen Beitrag auf kommunaler Ebene zur Erreichung der bayerischen und nationalen Klimaziele zu leisten.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1. Grünordnerisches Konzept**

Die Eingrünung nach Westen zur St 2142 erfolgt mit Baum- und Strauchpflanzungen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Hauptleitungen für Trinkwasser und Abwasser.

Um die Bebauung angemessen zu durchgrünen, werden für den öffentlichen Straßenraum und die privaten Parzellen Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt. Diese Baumgrößen (überwiegend 8-12 m) ist für die Einbindung in das Ortsbild ausreichend, zugleich werden z. B. Dachphotovoltaikanlagen kaum beeinträchtigt. Bäume 1. Wuchsordnung sind im dicht besiedelten Bereich nicht zielführend, da diese für einen natürlichen Wuchs viel Raum für Wurzeln und Krone beanspruchen. In der Folge führt dies zu Rückschnitten und Beeinträchtigungen von Wuchs und Vitalität. Die zulässigen

Sorten sind insbesondere für Standorte im besiedelten Bereich geeignet und zeichnen sich durch geringere Empfindlichkeit gegenüber Hitze, Trockenheit und Streusalzeinfluss aus. Dadurch ist die langfristige Lebenserwartung günstiger zu beurteilen.

## 5.2. Grünordnung

### **5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume auf öffentlichen Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.1):

Zu pflanzender Laubbaum. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist pro Planzeichen ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße ist pro Planzeichen ein Baum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

#### Liste 1 Bäume:

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zulässig.

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

#### 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"

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen (Poller o. ä.).

### **5.2.2 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.2):

Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 2 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

### **5.2.3 Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Flächen:**

(Planliche Festsetzung 13.2.3):

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist auf mindestens 60 % der Grenzlänge eine einreihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m.

#### Liste 3 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zulässig.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher 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

### **5.2.4 Zeitpunkt der Pflanzungen:**

(Textliche Festsetzung III 5.2)

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 Wohngebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **5.2.5 Pflege öffentlicher Grünflächen**

(Textliche Festsetzung III 5.3)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

## **6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ wurde 2004 das „vereinfachte Verfahren“ gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Stand 2003) angewandt.

Die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 führen zu keiner wesentlichen Änderung des erschließungs- und Bebauungskonzeptes gegenüber der ursprünglichen Planung. Die Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes nach Westen sowie zur inneren Durchgrünung der Erschließungsstraße und der privaten Bauparzellen sind weiterhin geeignet,

die Bebauung angemessen und ausreichend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Anhand der nachstehenden Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung (Leitfaden zur Eingriffsregelung, Stand 15.12.2021) wird das Deckblatt Nr. 1 bewertet.

<b>0 Planungsvoraussetzungen</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1. Vorhabenstyp</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> <li>-</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Durchgängigkeit für Kleintiere).</li> <li>- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in öffentlichen Grünflächen</li> <li>- Pflanzgebote für Bäume im Straßenraum und in privaten Parzellen.</li> <li>- Erhalt des bestehenden Baumes am Roten Weg.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>		
<p>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.</p> <p>Art der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung vorhandenes Innenentwicklungspotenzial für Wohnbauflächen und vorhandener Erschließungsanlagen.</li> <li>- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet;</p> <p>Art der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Seitenbereiche, mehrzweckstreifen, private Grundstückzufahrten.</li> <li>- Versickerung Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen über Mulden-Rigolen-Versickerung</li> <li>- Versickerung Niederschlagswasser aus privaten Flächen auf dem Grundstück</li> <li>- Sammlung privates Niederschlagswasser in Zisterne mit 5 m<sup>3</sup></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
<p>5.1 Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p>Erläuterung: Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebunden Erholung bedeutsame Bereiche.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>Erläuterung: Das beugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.), ma0gebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>		
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypischen Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Art der Maßnahmen: - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher an der Westseite zur St 2142. - Pflanzgebote für Bäume entlang der Erschließungsstraße. - Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, ergibt sich für die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 12.07.2004 wurde die Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unverändert beibehalten (Planliche Festsetzung I 15.13):

Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung ergibt eine überschlägige Lärmimmissionsprognoseberechnung, dass im Abstand von 35 m zur Straßenmitte mit Beurteilungspegeln von rd. 58 dB(A) zur Tagzeit und mit rd. 49 dB(A) zur Nachtzeit zu rechnen ist. In einem Bereich von 35 m, gerechnet ab der Fahrbahnmitte der St 2142, ist die Errichtung von Wohngebäuden auf den Parzellen 2, 3 und 7 unzulässig, um eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) zu vermeiden.

Weiterhin können jedoch die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 65 m zur Fahrbahnmitte nicht eingehalten werden. Daher wurde ergänzend wurde zum Schutz empfindlicher Nutzungen für die unmittelbar der Staatsstraße St 2142 zugewandten Parzellen 2, 3, 6 und 7 nachfolgendes festgesetzt:

„Bei der Errichtung von Wohngebäuden in einem Abstand von 35 m bis 65 m zur Fahrbahnmitte der St 2142 ist ein passiver Schallschutz entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 für die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren, die zur Staatsstraße St 2142 orientiert sind, vorzusehen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden.

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die

zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Staatsstraße 2142 zugewandten Seite zu liegen kommen.“ (Textliche Festsetzung III 7.1).

## **8. WASSERWIRTSCHAFT**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

## **9. HINWEISE**

### **9.1. Denkmalpflege**

Im Plangebiet wurden 2023 archäologische Grabungen durchgeführt. Das Gelände ist nach Abschluss der Grabungen zur Bebauung freigegeben.

### **9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

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 (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### **9.3. Stromversorgung**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. 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 unterschritten, so sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag (FGSW-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Das "Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen" sowie die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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.

#### **9.4. 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 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 20007, All- MBl 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 Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge 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. 800 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

#### **9.5. 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.

#### **9.6. 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 Volksge-

sundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag

beim 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.

Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.

Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

## **9.7. 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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG 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.

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

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

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.

## **9.8. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## **9.9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung**

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

## **9.10. 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 Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

## **9.11. Hinweise zum Umweltschutz**

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldüngern dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

## **9.12. Luftwärmepumpen / Grundwasserwärmepumpen**

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

Aufgrund der nah beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

## **9.13. Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 7 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 eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen 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 Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

#### **9.14. Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren Schutzmaßnahmen (Schallschutz) auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die DB InfraGO AG beteiligt sich nicht an notwendigen Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen

### **10. UNTERLAGENVERZEICHNIS**

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 – Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“ mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Texte:

Begründung zum Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam „Roter Weg“, Seiten 1-22.