

# B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## K U H B E R G - E R W E I T E R U N G

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ECHING  
LANDSHUT  
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Eching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kuhberg -Erweiterung“ als **Satzung**.

### § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom ..... einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

### § 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen mit Planzeichen.

### § 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	<b>K o m P l a n</b> Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de  Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Eching Hauptstr. 12 84174 Eching 
Maßstab	Plandarstellung M 1:500
Stand	29.04.2024 Entwurf



Bearbeitung	Juli 2023	Ba
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	April 2024	SH
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
23-1515_BBP		

# A ) V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren abgewickelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Kuhberg - Erweiterung" beschlossen.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.10.2023 hat in der Zeit vom 19.02.2024 bis 21.03.2024 stattgefunden.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.10.2023 hat in der Zeit vom 19.02.2024 bis 21.03.2024 stattgefunden.
- 4 **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 5 **Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eching, den .....  
1. Bürgermeister

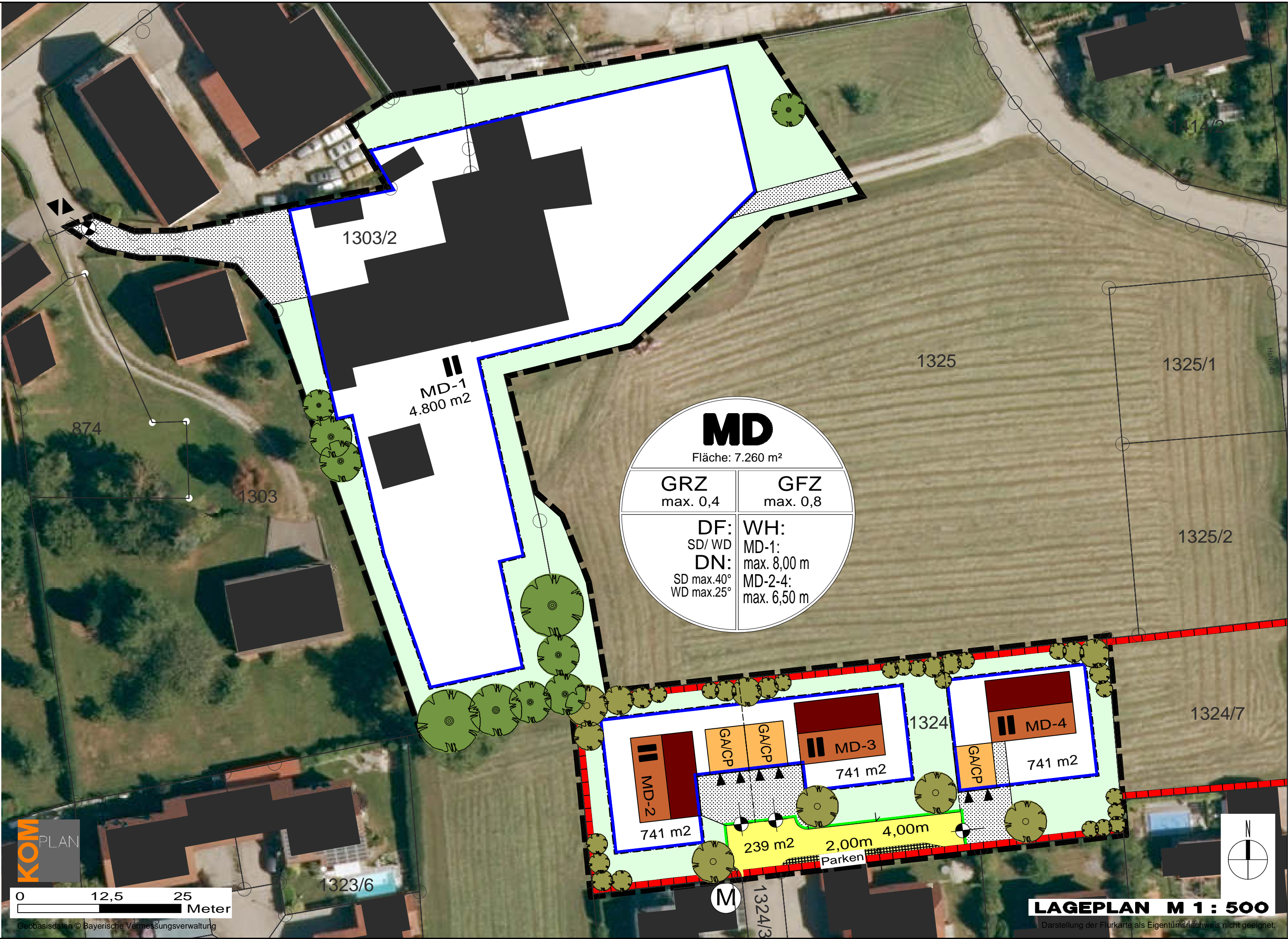
- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Eching, den .....  
1. Bürgermeister

- 7 **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kuhberg - Erweiterung" wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kuhberg - Erweiterung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

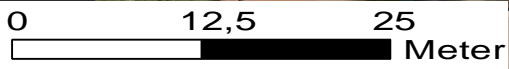
Gemeinde Eching, den .....  
1. Bürgermeister

# B ) P L A N Z E I C H N U N G

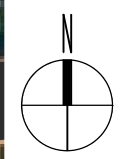


<b>MD</b>	
Fläche: 7.260 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ</b> max. 0,4	<b>GFZ</b> max. 0,8
<b>DF:</b> SD/WD <b>DN:</b> SD max.40° WD max.25°	<b>WH:</b> MD-1: max. 8,00 m MD-2-4: max. 6,50 m

**KOM** PLAN



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



**LAGEPLAN M 1 : 500**

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## C) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit  
Grünordnungsplan

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

---

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

---

**II** max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

---



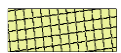
Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch  
Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Multifunktionsstreifen - Parken



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen  
zur Erschließung des Gebietes



Einfahrt



Einfahrt/ Ausfahrt

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

---



Bodendenkmal – bestehend  
Lage gemäß Bayern Atlas Plus  
D-2-7538-0082 Siedlung und Bestattungsplatz der Laténezeit

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---



Einzelgehölz – geplant



Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten



Private nicht überbaubare Grundstücksfläche - Hausgartennutzung

Sonstige Planzeichen

---

GA/CP Garage/Carports



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 2.4). Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage s der entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsfläche zu wählen.



Müllsammelplatz



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (NG)
5. Wandhöhe (WH)

## D) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1324/7 Flurnummer

—○—○— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— — — Grundstücksgrenze – geplant

MD-2 Parzellennummer

741 m<sup>2</sup> Parzellengröße



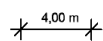
Bebauung – bestehend



Bebauung - geplant



Bebauung Garage/ Carport - geplant



Bemaßung

# E) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Tankstellen, außer Betriebsstellen:
- Vergnügungsstätten aller Art.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MD 1-4	max. 0,4	max. 0,8

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen **max. 2 Vollgeschosse zulässig**

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	max. 3,50 m.
Gebäude im MD 1:	max. 8,00 m.
Gebäude im MD 2-4:	max. 6,50 m.

##### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen von der untersten Geschossebene des FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

##### 2.3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich am Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße.

Folgende Abweichungen werden zugelassen:

MD 1:	max. 1,0 m
MD 2-4:	max. 0,5 m

### 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 3.1 Verkehrsflächen

##### 3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

##### 3.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

##### 3.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und hat entsprechend der Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu erfolgen. Ein Nachweis hierüber hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen.

#### 3.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.



#### 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen (Traufseite).

#### 5 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
MD 1	keine Beschränkung
MD 2-4	max. 2 Whg. je Wohngebäude

#### 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

##### 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 6.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 15°

Dachdeckung: MD 1 Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sowie  
Dachbegrünung ist zulässig;  
MD 2-4 zulässig nur Dachbegrünung.

Dachaufbauten: unzulässig;

##### 6.1.2 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD).

Dachneigung: bei SD max. 40°,  
bei WD max. 25°.

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sowie  
Dachbegrünung ist zulässig;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: zulässig bei SD in Form von Giebel- oder Schleppgaupen.  
Ansonsten unzulässig.

##### 6.2 Regenerative Energien

Die Dachflächen aller Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Anteil von mind. 30 % der Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien auszubilden.

##### 6.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune;

Höhe der Einfriedung: max. 1,20 m ab OK-Erschließung;  
max. 1,60 m zwischen den Grundstücken ab OK fertigem Gelände;

Sockel: unzulässig;  
für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedungen ist zu beachten, dass ein  
Mindestabstand von 10 cm zum fertigen Gelände einzuhalten ist.

##### 6.4 Gestaltung des Geländes

##### 6.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

#### 6.4.2 Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen und im grenznahen Bereich (innerhalb von 3 m) sind unzulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern sind ausschließlich zulässig in Form von Sichtbeton oder Naturstein.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.

#### 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen oder Rückhaltemulden bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Diese sind laut der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Eching zu errichten.

# GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

## 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzqualität haben den Festsetzungen gemäß Ziffer 13.1 und 13.2 zu entsprechen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist das Straßenraumprofil freizuhalten.

## 9 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

KFZ-Stellplätze sind überwiegend versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster u.ä.). Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

## 10 PFLANZMASSNAHMEN

Die in der Plandarstellung des integrierten Grünordnungsplanes angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Darüber hinaus sind Freiflächen und Straßenbegleitgrün mit entsprechenden heimischen Rasen- und Wildblumenmischungen aus gesicherten Herkünften anzusäen.

### 10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

## 11 PFLEGEMASSNAHMEN

### 11.1 Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen bzw. die auf öffentlichen Flächen zu entfernende Gehölze sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind

## 12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

### 13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

#### 13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

und andere standortgerechte, heimische Arten.

#### 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia s. str.</i>	Gewöhnliche Eberesche

und andere standortgerechte, heimische Arten.

Obstgehölz: H, 8-10

Äpfel: *Florina, Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Goldrenette*

Birnen: *Alexander Lukas, Vereinsdechant, Doppelte Philipps*

#### 13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

und andere standortgerechte, heimische Arten.

# F ) H I N W E I S E D U R C H T E X T

## 1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Eching zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

## 2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

## 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AAGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- Bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

## 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

## 7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

## 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

## 9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

## 10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundwasserzufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer 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.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen (z.B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.de](http://www.bmub.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

## 11 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

## 12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf den Grundstücken Flurnummern 1325 und 1303/2 der Gemarkung Berghofen kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Außerdem grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmission (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## 13 BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 200 m<sup>2</sup> sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

## 14 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

## 15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1324, 1303/2 und 1325 Teilfläche der Gemarkung Berghofen mit einer Fläche von 7.260 m<sup>2</sup>.

## 16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.