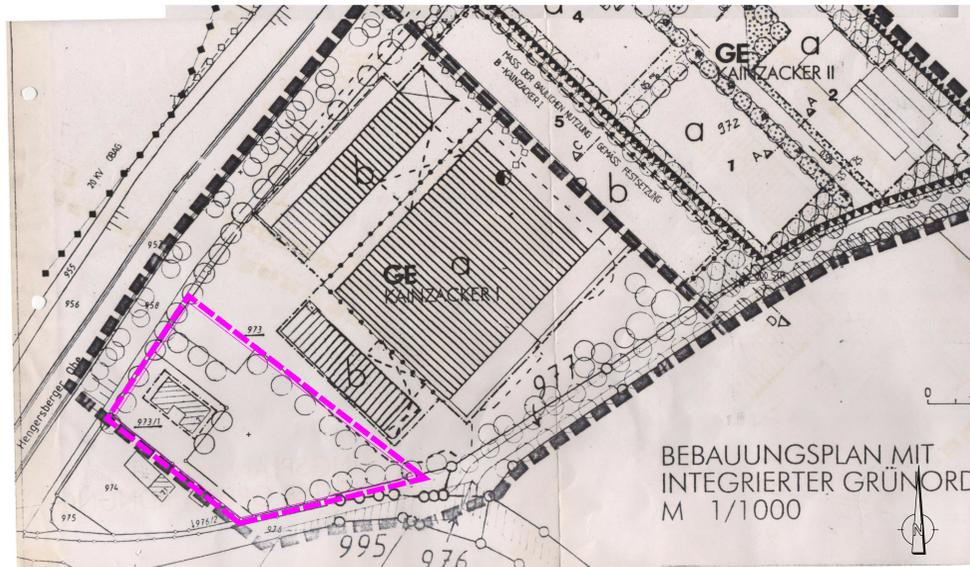
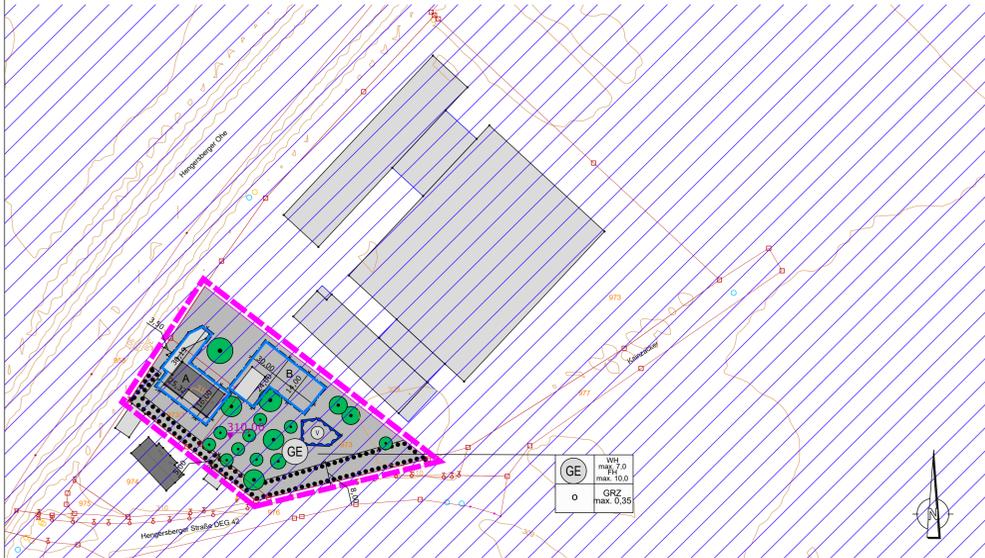


Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000  
Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1



Präambel

Die Gemeinde Niederaltreich im Landkreis Deggendorf erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 07.11.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 07.11.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

- Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 besteht aus:
- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 07.11.2023, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
  - 2) Begründung mit Umweltbericht vom 07.11.2023
  - 3) Anlagen:
    - Anlage 1: Entwässerungsplanung „GE Kainzacker II“ durch Deckblatt Nr. 1 mit Erläuterungsbericht vom 01.08.2023, Dipl.-Ingenieure Kiendl & Moosbauer, Deggendorf

Gemeinde \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ Albin Dietrich, 1. Bürgermeister  
Niederaltreich

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "GE KAINZACKER II" UND FORTSCHREIBUNG DES BESTEHENDEN B-PLANES "GE KAINZACKER I" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1 DURCH DIE FOLGENDEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO) unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 **o** offene Bauweise
- 2.2 **A** Baugrenze
- 2.2.1 **A** Baufenster
- 2.2.2 **B** Baufenster

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.1 **GE** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 3.2 **310,00** festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 3.3 **o** Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses - Versickerungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

4.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **o** zu erhaltende Einzelbäume: Erhaltung: Baum

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- o** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt der bestehenden Gehölze

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I"
- 6.2 **o** Flurstücksgrenze
- 6.3 **974** Flurstücksnummer
- 6.4 **o** Wohn-/Wirtschaftsgebäude
- 6.5 **o** festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle BayernAtlas 2022)
- 6.6 **o** Höhenlinien Bestandsgelände

7.0 HINWEISE

- 7.1 **5,0** Bemaßung
- 7.2 Nutzungsschablone
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter<br>max. zulässige Firsthöhe FH in Meter |
| Bauweise                  | Grundflächenzahl GRZ<br>Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche           |
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- WH** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- FH** maximal zulässige Firsthöhe in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- GRZ** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 **GRZ** Grundflächenzahl max. 0,35, wobei im Baufenster B zusätzlich zu der Grundfläche des Bestandsgebäudes für ein weiteres Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> überbaut werden darf.
- 1.1.2 **WH** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern 7,0 m  
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.1.3 **FH** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern 10,0 m  
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum First.
- Schemaschnitte:
- 

- 1.2 **Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, Abs. 2 BauNVO)  
Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.4 **Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Für jedes Baufenster ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 1.5 **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig:
- Stellplätze und Lagerflächen,
  - Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
  - Fahnenmasten,
  - Werbeflyer,
  - Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
  - Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
  - Nebengebäude in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder und Müll mit einem maximalen gesamten Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,
  - Terrassen, auch mit Überdachung, mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> pro Baufenster und einer Tiefe jeweils bis zu 3 m.
- Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 1.6 **PKW-Stellplätze und Lagerflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenflughafenflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Koppflaster oder andere wasserundurchlässige Belagsarten).

- 1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 0,5 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig.

- 1.8 **Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Modellierung des Geländes dürfen keine Stützmauern verwendet werden.

- 1.9 **Dächer** (§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)  
Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzinn sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nur auf dem Flachdach zulässig. Auf den geneigten Dächern ist die Solaranlagen in Dachneigung möglichst eng an das Dach anlegend und dachintegriert zu montieren.

2.0 GESTALTUNGS- UND FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

- 2.1 **Dachform/ Dachneigung**  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
- geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 5° - 25°
  - Flachdächer mit Dachneigung 0° - 5°

- 2.2 **Dachdeckung**  
Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blank metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
- 2.3 **Fassadengestaltung**  
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Fassaden-PV-Anlagen sind zulässig.

- 2.4 **Einfriedung / Zaunsockel**  
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigerem Gelände.  
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bänkelstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflanzen.  
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.
- 3.1.1 **Schmutzwasser**  
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
- 3.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen bebauten Bodenebene, zu versickern.  
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (i.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

- 3.2 **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – und des Bayerischen Wassergesetzes – BayWG – mit der dazugehörigen ergangen Bundesanlagenverordnung – AwSV – maßgebend.
- 3.3 **Hochwasserangepasste Bauweise**  
Aus Gründen einer hochwasserangepassten Bepflanzung sind Gebäudeöffnungen für Aufenthalts- und Schlafräume nur über einer Höhe von 313,30 m ü.NN zulässig. Die Mindesthöhe FOK OG (= fertige Fußbodenoberkante / Obergeschoss) muss deshalb mindestens 313,30 m ü.NN betragen.  
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im Erdgeschoss so lange nur Stellplätze für PKW, Treppenhaus, und Räume ohne Aufenthaltsnutzung zulässig, bis der 100-jährliche Hochwasserschutz durchgeführt ist. Danach sind auch im Erdgeschoss Aufenthalts- und Schlafräume zulässig (§ 9 Abs. 2).

- Eine nicht nur kurzfristige Lagerung von Aushubmaterial in Überschwemmungsgebieten ist unzulässig.  
Gebäude sind bis zur festgesetzten Bezugshöhe von 313,30 m ü. NN wasserdicht zu errichten (wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).  
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote von 313,30 m ü.NN zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

- 4.0 **LÄRMSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Neue Wohnungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume bei Ausschöpfung der zulässigen Lärmkontingente die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines**  
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen. Für den im Plan festgesetzten Erhalt von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird bei Ersatzpflanzung die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Grundstücke folgende Arten, zuzugleichen.
- |                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Pflanzqualitäten: | Bäume I. Ordnung:<br>Bäume II. Ordnung: | Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm<br>Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm<br>2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm |
|-------------------|---|---|

- 2.0 **FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.1 **Ein- und Durchgründung des Baugrundstückes**  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist zur Durchgründung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbäum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Zusätzlich sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche 3 Sträucher zu pflanzen. Die Bestandsgehölze dürfen angerechnet werden.  
Mindestens 50% der privaten nicht überbauten Grundstücksfläche sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kieseledungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

- 3.0 **ZU VERWENDENDE GEHÖLZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.1 **Bäume I. Ordnung:**
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn  |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata       | Winter-Linde |

- 3.2 **Bäume II. Ordnung:**
- |  |  |
|--|--|
| Malus domestica  | Wild-Apfel   |
| Prunus avium   | Vogel-Kirsche  |
| Prunus padus   | Trauben-Kirsche  |
| Prunus aucuparia   | Eberesche  |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche  |
| alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) |  |
| Obstbäume  | als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten |
| Juglans regia  | Walnuss als Sämling  |

- 3.3 **Sträucher:**
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartrieel           |
| Corylus avellana    | Haleb               |
| Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Eunonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum            |
| Rosa canina         | Hunds-Rose          |
| Salix caprea        | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichter, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 **Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen**  
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.
- 8.2 **Schutz der heimischen Insektenwelt**  
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso sind die Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

V. HINWEISE

- 1.0 **SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**  
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENENKMÄLER

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODES NACH § 202 BauGB

- Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmengen sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

- Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

- Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsbereich wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 SOLARENERGIE

- Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Landschaftsarchitektur beachtet werden.

8.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

- Nutzfläche der ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

- Alle bebauten Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

- Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserbehälter).

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Änderung oder Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

- Das Planungsbereich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau. Nach aktuellem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser ein Wasserstand von ca. 2,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten.

- Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Im Einzelbauantrag ist nachzuweisen, dass in Gebäuden, die von Menschen zum Aufenthalt genutzt werden, Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sind.

- Hochwasserschutzanlage**  
Auf Grund einer möglichen Baugrube in der Nähe zur Hochwasserschutzanlage an der Hengersberger Ohe sind die Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt vorab abzustimmen.

- 12.0 **HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE**  
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.  
Der Planungsbereich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau. Nach aktuellem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser ein Wasserstand von ca. 2,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten.  
Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Im Einzelbauantrag ist nachzuweisen, dass in Gebäuden, die von Menschen zum Aufenthalt genutzt werden, Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sind.

- ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**  
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1  
Gemeinde Niederaltreich  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Verfahrensvermerke**

1. Anordnungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ... die Aufhebung der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am ... erlassen.

2. Begründung- und Auslegungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ... den Vorwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Kainzacker II" und Fortschreibung des bestehenden B-Planes "GE Kainzacker I" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB genehmigt.

3. Fristlose Bürgerb