



GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Radldorf II“

Radldorf

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 15.04.2019

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 15.04.2019

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, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
1.4. Bauflächenbedarf	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	6
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	6
2.2. Beschaffenheit.....	6
2.3. Untergrund / Hydrologische Verhältnisse	7
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	8
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2. Flächenverteilung.....	8
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.4. Bauweise / Baugestaltung.....	9
3.5. Flächenbefestigungen.....	11
3.6. Geländemodellierungen.....	12
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	12
4.1. Verkehrserschließung	12
4.2. Ver- und Entsorgung.....	13
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	14
5. Grünordnung	14
5.1. Grünordnerisches Konzept	14
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	15
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen.....	15
5.4. Pflanzenlisten	15
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	16
5.6. Freiflächengestaltungsplan	16
6. Naturschutz.....	16
6.1. Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	16
7. Immissionsschutz.....	18
7.1. Lärmimmissionen	18
8. HINWEISE	18
8.1. Denkmalpflege.....	18
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	18
8.3. Stromversorgung	19
8.4. Brandschutz	19
8.5. Telekommunikation	19
8.6. Regenwassernutzung.....	19
8.7. Wasserwirtschaft	20
8.8. Recyclingbaustoffe	21
8.9. Hinweise zur Abwasserentsorgung.....	21
8.10. Hinweise zur Abfallentsorgung	21
8.11. Hinweise des Wasserversorgers	21
8.12. Hinweise zum Umweltschutz.....	21
8.13. Hinweise zum Luftwärmepumpen.....	22
8.14. Hinweise zum Bodenschutz.....	22
7. Unterlagenverzeichnis	22

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 23.02.2017 hat die Gemeinde Perkam die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Radldorf II“ im Ortsteil Radldorf im räumlichen Geltungsbereich der Flurnummer 2166 Gemarkung Perkam beschlossen (Radldorf II – BA1). Mit Beschluss vom 23.04.2018 hat die Gemeinde den räumlichen Geltungsbereich auf die Flurnummern 2164 und 2165 Gemarkung Perkam erweitert (Radldorf II – BA2).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB aufgestellt.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-29: Bauland 20.098 m² x GRZ 0,40 = 8.039,20 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den östlich und südlich bestehenden Siedlungsbereich von Radldorf anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Radldorf zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Das zuletzt erschlossene Baugebiet „Mühlweg“ ist vollständig veräußert.

Da im Ortsteil Radldorf nur mehr geringe Baulandreserven vorhanden sind und in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken zur Nachverdichtung verfügbar sind, soll das bestehende Wohnbaugebiet „Radldorf I“ nach Westen erweitert werden. Die Erweiterung ist in zwei Bauabschnitten von Osten nach Westen vorgesehen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 7. Wohnbauflächen sind bis an die Grenze zur Flurnummer 2192 (Feldweg) im Westen dargestellt.

Quelle:
Gemeinde Perkam, 04/2017

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. Die Gesamtausdehnung der Wohnbauflächen erstreckt sich nach Westen bis an den öffentlichen Feldweg Flurnummer 2102 und im Norden bis an den öffentlichen Feldweg Flurnummer 2190 Gemarkung Perkam. Zur landschaftlichen Einbindung ist an der Nordgrenze ein abschirmender Grünstreifen von 4-8 m Breite, an der Westseite von 5 m Breite dargestellt.

1.4. Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Perkam verzeichnet aufgrund der günstigen Verkehrslage mit Anbindung an die Bahnstrecke Neufahrn-Radldorf und der attraktiven Lage zurzeit eine erhebliche Bauflächennachfrage.

Das Baugebiet „Straubinger Straße“ in Perkam-Pilling wurde 2017 erschlossen. Von den 18 Bauplätzen sind noch 3 verfügbar. Allein für diese Plätze liegen 80 Vormerkungen aus dem Gemeindegebiet und der Umgebung vor.

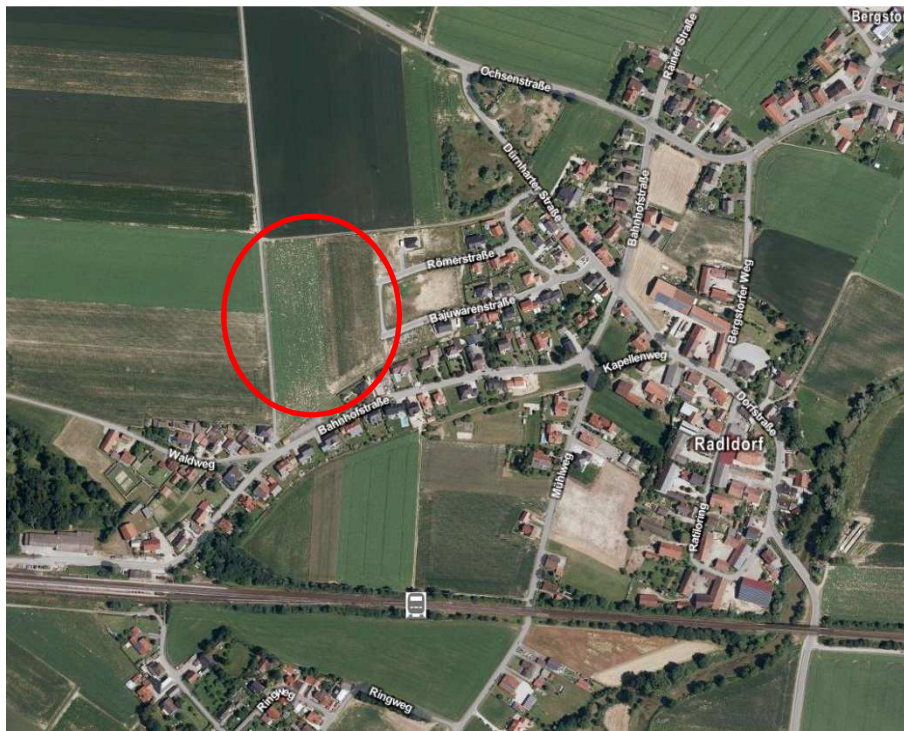
Im Ortsbereich Radldorf wurde zuletzt das Baugebiet „Mühlweg“ mit 10 Bauparzellen 2017 erschlossen. Das Baugebiet ist vollständig veräußert. Weitere Bauflächenpotenziale konnten mangels Grundabgabebereitschaft kurzfristig nicht mobilisiert werden. Für den Ortsbereich Radldorf liegen der Gemeinde mindestens 15 Vormerkungen aus dem Gemeindegebiet vor.

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist der Bedarf für das geplante Baugebiet „Radldorf II“ gegeben. Da die Gemeinde dieses voraussichtlich in zwei getrennten Bauabschnitten realisieren wird, können kurzfristig 16 Bauparzellen erschlossen werden, die den unmittelbaren Bedarf decken.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Radldorf in unmittelbarer Anbindung an das Wohnbaugebiet „Radldorf I“ und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 24.624 m². Der Geltungsbereich der Bauabschnitte BA 1 und BA2 wird gebildet aus den Flurnummern 2164, 2165 und 2166 der Gemarkung Perkam.



Luftaufnahme Ortsteil Radldorf mit Plangebiet (rot umgrenzt)

Quelle:
Bayern-Atlas, 05/2017

2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Es schließt im Osten unmittelbar an das Wohnbaugebiet „Radldorf I“ an. Im nördlichen Teil endet hier die Römerstraße, im südlichen Teil endet die Bajuwarenstraße. Beide Straßen sind zurzeit durch eine provisorische Schotterstraße verbunden.

Im Norden bildet ein öffentlicher Feldweg die Grenze, ebenso im Süden und Westen. Das Gelände ist schwach von Nordwest nach Südost geneigt. Der Geländehochpunkt liegt im Nordwesten am Feldweg bei ca. 338,00 m ü. NN., der Geländetiefpunkt im Südosten am Feldweg bei ca. 335,75 m ü. NN. Im Plangebiet sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Auch im Nahbereich sind keine Vorfluter zu finden.



Blick von Westen auf den Südtteil des Plangebietes. Im Hintergrund das WA „Radldorf I“ sowie die Bebauung an der Bahnhofstraße.

Quelle: MKS AI



Blick von Westen auf den Mittel- und Nordteil. Im Hintergrund das WA „Radldorf I“.

Quelle: MKS AI

2.3. Untergrund / Hydrologische Verhältnisse

Für das Plangebiet wurden durch die Gemeinde Perkam keine eigenen Baugrunduntersuchungen veranlasst. Erkenntnisse liegen aus einem Baugrundgutachten für den Straßenbau des unmittelbar angrenzenden Baugebietes „Radldorf I“ vor. Aus dem Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Matz vom 15.10.2014 können folgende wesentliche Verhältnisse wiedergegeben werden:

Bis etwa 1,6 m unter Gelände überwiegen schluffige, feinsandige und schwach kiesige Böden. Ab einer Tiefe von etwa 1,6 m ist sandiger, schwach schluffiger Kies anstehend, die ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Flur eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Bei den Untersuchungen am 25.09.2014 wurden in den Untersuchungsber-

chen Bajuwarenstraße bis in 3,3 m Tiefe und Römerstraße bis in 3,6 m Tiefe kein Schichtenwasser oder Grundwasser festgestellt.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO dargestellt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 24.622 m². Davon entfallen auf:

Bauabschnitt BA1:

Netto-Bauland Parzellen 1-16, einschl. priv. Grünflächen	ca.	9.960 m ²
Verkehrsflächen Straße Asphalt	ca.	1.005 m ²
Verkehrsflächen Gehwege, Mehrzweckstreifen	ca.	412 m ²
Grünflächen Versickerung	ca.	125 m ²
Grünflächen öffentlich, Baumscheiben	ca.	133 m ²
Gesamtfläche WA „Radldorf II“ BA1	ca.	11.635 m²

Bauabschnitt BA2:

Netto-Bauland Parzellen 17-29, einschl. priv. Grünflächen	ca.	10.138 m ²
Verkehrsflächen Straße Asphalt	ca.	1.412 m ²
Verkehrsflächen Gehwege, Mehrzweckstreifen	ca.	436 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca.	127 m ²
Grünflächen Versickerung	ca.	315 m ²
Grünflächen öffentlich, Baumscheiben	ca.	559 m ²
Gesamtfläche WA „Radldorf II“	ca.	12.987 m²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

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

Anzahl der Wohneinheiten

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:

Parzellen 1, 2, 13, 14, 16, 17, 22 - 29:	Maximal 2 Wohneinheiten zulässig Doppelhäuser: Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 3 - 12, 15, 18 - 21:	Maximal 4 Wohneinheiten zulässig

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass bei Anwendung der Abstandsflächenregelung nach BayBO mit Bezugspunkt Urgelände die Garagen ggf. tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen müssen, um die Abstandsflächen einhalten zu können. Durch die Festsetzung des unteren Bezugspunktes auf die Höhe der Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt kann dem angemessenen Rechnung getragen werden.

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung 3.5) definiert.

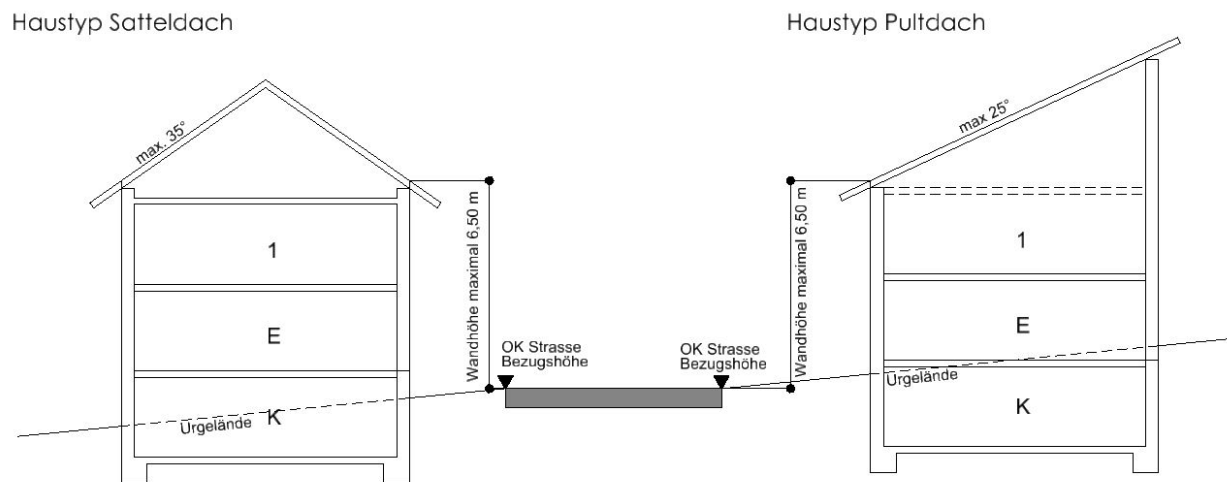
Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen. Abweichend hiervon sind für die Bauparzellen 4, 5, 6, 14, 15, 21 und 24 Garagen, Nebengebäude und baugenehmigungsfreie Anlagen im Sinne der BayBO nur bis zu einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Die Einschränkung stellt sicher, dass an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft (bei getrennter Erschließung BA1 und BA2) ein ausreichender Abstand durch Gebäude eingehalten wird. An den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll bei den Parzellen 3, 4, 5 und 15 eine Einengung des Straßenraumes vermieden werden, die bei einer Grenzbebauung aufgrund der Straßenraumbreite von 4,5 m zu erwarten ist. An der Westgrenze der Parzelle 3 soll durch den Abstand ein Erschwernis bei der Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Ackerfläche vermieden werden, wenn zunächst nur der BA1 erschlossen und bebaut wird. An der Ostgrenze der Parzelle 6 stellt der Abstand eine bessere Zugänglichkeit zur öffentlichen Grünfläche von der Römerstraße aus sicher, da diese bereits durch den bestehenden Trafostandort erschwert wird.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt

der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (vgl. nachstehende 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, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dach oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

Dacheindeckung

In gedecktem roten bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel.

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 und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 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 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.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedung:

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

Zur den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Urgelände.

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.

Sockel / Streifenfundamente: 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 sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Ausgenommen davon bleiben:

- Parzellen 6, 7, 12: Ostseitig Stützmauern bis maximal 50 cm bezogen auf Urgelände zulässig.
- Parzelle 13: Ost- und Südseitig Stützmauern bis maximal 140 cm bezogen auf Urgelände zulässig
- Parzellen 14, 16: Südseitig Stützmauern bis maximal 140 cm bezogen auf Urgelände zulässig.

Die Ausnahmen für die genannten Parzellen werden als notwendig erachtet, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, den Bauplatz im Bereich von Grundstückszufahrten und bei stärker geneigten Grundstücksflächen topografisch angemessen anpassen zu können. Insbesondere bei Grenzgaragen können die Zufahrten bis zur Grundstücksgrenze höhenmäßig angepasst werden.

Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.5. Flächenbefestigungen

Öffentliche Flächen:

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach den planlichen Festsetzungen 6.2 und 6.3 sind mit einem geeigneten wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge). Bei Seitenstreifen ist auch eine Befestigung mit Schotter, Schotterrasen oder als Grünfläche zulässig.

Private Flächen:

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpel-ten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.6. Geländemodellierungen

Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,3 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig (es müssen beide Bedingungen erfüllt sein). Auffüllungen zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Ausgenommen davon bleiben die zulässigen Stützmauern der Parzellen 6, 7, 12-14 und 16.

Die möglichen Auffüllungen sind durch zwei bezugshöhen definiert: Grundsätzlich darf der Bauplatz bis maximal 30 cm über dem Niveau der Straßenoberkante aufgefüllt werden. Dies ermöglicht es den Bauherren, die Grundstückszufahrt mit einem regelge-rechten Gefälle anlegen zu können. Durch die Topografie des Geländes ergeben sich dadurch je nach Parzelle maximale Auffüllhöhen über dem Urgelände von etwa 1,3 m.

Abgrabungen: Sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

Die Abgrabungshöhen sind für die Erschließung die hangseitigen Grundstücke ausrei-chend, um die Grundstückszufahren anzupassen. Die Begrenzung zum Nachbargrund-stück stellt sicher, dass z. B. Einfriedungen der erstbauenden Bauherren nicht durch nachfolgende Maßnahmen destabilisiert werden.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten an-zugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der An-schluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im BA1 über die Weiterführung der bestehenden Er-schließungsstraßen aus dem Baugebiet „Radldorf I“ nach Westen. Im Norden wird die Römerstraße mit einer Straßenraumbreite von 8,0 m nach Westen geführt. Die nördlich gelegenen Parzellen 1 und 2 werden über eine Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m angebunden. Im Süden wird die Bajuwarenstraße mit einer Straßenraumbreite von 8,5 m nach Westen geführt. Die Parzelle 16 wird über eine Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m angebunden.

Beide Straßen können im Westen über eine provisorische Straßenverbindung in Schot-terbauweise zu einem Ring verbunden werden, solange der BA2 noch nicht erschlossen ist. Hierfür kann vorübergehend ein 6 m breiter Streifen westlich der Parzellen 9 und 10 verwendet werden, um das durchgehende Befahren mit Müllfahrzeugen und Rettungs-fahrzeugen ohne Wenden sicherzustellen. Mit Erschließung des BA2 und Herstellen des

Ringschlusses kann die provisorische Verbindung entfallen und wird als Bauflächen den Parzellen 19 und 20 zugeschlagen.

Die Verkehrserschließung des BA2 erfolgt unter Weiterführung der Straßen nach Westen, die durch eine Straßenverbindung mit einer Straßenraumbreite von 8 m zu einem Ring verbunden werden. Die Parzellen 21-24 werden über eine Stichstraße mit einer Breite von 4,5 m erschlossen. Die Parzellen 17 sowie 28 und 29 werden über eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge erschlossen.

Zwischen den Parzellen 24 und 25 verbleibt ein Raum mit 8,5 m Breite, der für eine etwaige langfristige Erweiterung der Bauflächen nach Westen die Weiterführung der Verkehrsanbindung ermöglichen soll.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe. Die Hinweise gemäß Punkt 6.11. der Begründung sind zu beachten.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Römerstraße und in der Bajuwarenstraße. Das Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage bei Radldorf abgeleitet und hier behandelt.

Auch bei ausreichender Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist für die Ableitung fäkalienhaltiger Abwässer aus Kellergeschossen eine Hebeanlage einzuplanen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z.B. z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Im BA1 ist im Südwesten eine Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, die bei bauabschnittsweiser Erschließung das aus den Ackerflächen des BA2 anfallende Wasser schadlos aufnehmen und örtlich versickern soll.

Im BA2 werden entlang der Südseite weitere Grünflächen zur Niederschlagswasser- versickerung vorgesehen. Diese sollen zur örtlichen Versickerung von Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen dienen.

Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft in dem südlich angrenzenden Feldweg sowie in den östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Trafostation im Nordwesten der Römerstraße.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallgefäße der Parzellen 1, 2 und 16 im BA1 und der Parzellen 21, 22, 23 und 24 im BA2 sind am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit direkt an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Perkam liegt im Versorgungsbereich Deutschen Bundesbahn und wird über die Bahnverbindung 932 Bogen – Straubing – Neufahrn (Gäubodenbahn) an den ÖPNV angebunden. GmbH). Die nächstgelegene Bahnhaltestelle befindet sich in Radldorf ca. 375 m südwestlich des Plangebietes. Die Bahnhaltestelle kann über den öffentlichen Weg aus dem Baugebiet „Radldorf I“ sowie über den geplanten Fußweg aus dem BA2 und die Bahnhofstraße erreicht werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Norden (Parzelle 1, 2 22 und 23) und Westen (Parzellen 23 – 29) eine Eingrünung auf einem privaten Grünstreifen mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Entlang der Nord- und Westseite sind Baumpflanzungen mit Bäumen 2. Wuchsordnung (Mittelbäume) und Strauchpflanzungen auf 60% der Grenzlänge geplant. Unmittelbar an der Westseite und der Nordseite des Baugebietes wird den privaten Grünflächen ein öffentlicher Grünstreifen mit 1,0 m Breite vorgelagert, der sicherstellt, dass die angrenzenden Feldwege mit großen landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert von privaten Einfriedungen befahren werden können. In der Nordwestecke ist die Fläche auf ca. 12,5 m aufgeweitet, um ein ausreichendes Sichtfeld im Einmündungsbereich aufrecht zu erhalten.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen mit Bäumen 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Hier sind auch Sorten der aufgeführten Baumarten zugelassen, die für die Verwendung im Straßenraum geeignet sind. Beispiele sind in der Artenliste angegeben.

Südlich der Parzellen 16, 17 und 29 werden öffentliche Grünflächen angelegt, die vorrangig der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Die Flächen können daher nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Zu pflanzende Laubbäume:

Öffentlicher Straßenraum entlang der Erschließungsstraßen BA1 und BA2:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

Baumpflanzungen auf privaten Parzellen:

Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Baumpflanzungen nördlicher und westlicher Ortsrand:

Innerhalb der privaten Grünflächen BA1 und BA 2 im Norden sowie BA2 im Westen:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen:

Auf mindestens 60 % der Grenze zur freien Landschaft im BA1 und BA2 im Norden sowie im BA2 im Westen ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

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"

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei bauabschnittsweiser Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend den Bauabschnitten umzusetzen.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

5.6. Freiflächengestaltungsplan

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen der Parzellen 1, 2, 22 bis 29 ist zum Bauantrag ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen. Darzustellen sind Anzahl, Anordnung und Arten- bzw. Sortenauswahl.

6. NATURSCHUTZ

6.1. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7140 - Geiselhöring – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tiere

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7140 Geiselhöring – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder, Feuchtgebiete u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet für die Artengruppen der Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel. Für die Artengruppe der Reptilien wird keine Betroffenheit angegeben.

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das unmittelbare Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs-, Nahrungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Hecken). Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist daher eine Betroffenheit nicht gegeben.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** können Arten als nicht betroffen eingestuft werden, die im Plangebiet keine geeigneten Lebens-, Fortpflanzungs- oder Nahrungsräume finden oder deren Lebensraumanprüche wesentlich großflächigere oder durch Lärm ungestörte Habitats umfasst. Demnach sind nach diesen Gesichtspunkten folgende Arten aus dem Artinformationssystem auszuschließen:

Habicht, Sperber, Graugans, Wiesenpieper, Graureiher, Waldohreule, Mäusebussard, Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Weißstorch, Rohrweihe, Wiesenweihe, Saatkrähe, Kuckuck, Höckerschwan, Mehlschwalbe, Goldammer, Turmfalke, Rauschschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Blaukehlchen, Rotmilan, Wiesenschafstelze, Großer Brachvogel, Pirol, Feldsperling, Wespenbussard, Braunkehlchen, Turteltaube, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Waldwasserläufer und Schleiereule.

Artengruppe bodenbrütende Vogelarten

Nachfolgende Arten können aufgrund ihrer Lebensraumanprüche in agrarisch genutzten Räumen als potenziell betroffen gelten: Rebhuhn, Feldlerche und Wachtel. Der Kiebitz (*Vanellus vanellus*) kann aufgrund der Nähe zu Sichtkulissen der bebauten Flächen und aufgrund des hohen Störungsgrades durch die angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen als nicht betroffen gelten.

Über ein Vorkommen von Rebhuhn (*Perdix perdix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Wachtel (*Coturnix coturnix*) liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Erkenntnisse vor. Für Rebhuhn und Wachtel sind keine geeigneten Deckungs- und Brutraumstrukturen vorhanden. Die wenigen grasigen Feldwegsäume sind durch die häufige Nutzung durch Spaziergänger erheblich gestört und für die empfindlichen Arten daher ungeeignet. Feldlerchen konnten bei aktuellen Ortsbegehungen im März 2019 weder auf den Flächen selbst noch im Nahbereich beobachtet werden (z. B. adulte Tiere im Singflug). Ein Vorkommen im Wirkungsraum ist nicht nachgewiesen, eine Betroffenheit daher nicht anzunehmen.

Für die Artengruppe der bodenbrütenden Vögel ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1. BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2. BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. BNatSchG nicht einschlägig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1. Lärmimmissionen

Die Schlafzimmerfenster der Wohngebäude innerhalb der Bauparzellen 13 – 17 und 27 – 29 haben aus Lärmschutzgründen mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.

Dadurch sollen nachteilige Auswirkungen durch den Verkehrslärm der nahegelegenen Bahnlinie Neufahrn – Radldorf vermieden werden.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal D-2-7140-0214 verzeichnet. Beschreibung: Verebener Graben und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.

Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Baugebietes landwirtschaftliche Betriebe, u. a. mit Milchvieh- und Mastbullenhaltung befinden und landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Baugebiet angrenzen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

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.

8.3. Stromversorgung

Südlich und östlich des Plangebietes sind 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

8.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. 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 6.11. sind zu beachten.

8.5. 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.

8.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen 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.

8.7. Wasserwirtschaft

Im Grundwasser liegende Keller:

Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton. Risse sind zu vermeiden bzw. fachgerecht zu verpressen. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Lüftung an der Innenseite zu Feuchteschäden führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. 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 Störun-

gen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

8.8. Recyclingbaustoffe

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

8.9. Hinweise zur Abwasserentsorgung

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

8.10. Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Abfallgefäße der Parzellen 1, 2 und 16 im BA1 und der Parzellen 21, 22, 23 und 24 im BA2 sind am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit direkt an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

8.11. 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 die Gemeinde 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 die Gemeinde zuständig.

8.12. Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz soll aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

8.13. Hinweise zum Luftwärmepumpen

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 Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

8.14. Hinweise zum Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Boden soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll (z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen), sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Bodenmaterial gemäß DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Ergänzend zu dieser Begründung sind folgende Unterlagen rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Radldorf II“:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Radldorf II“, Lagepläne / Festsetzungen ,
M 1 : 1.000