

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Erläuterung zur Nutzungsplanzeichentabelle	
1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung

2. Bauweise

3. Max. zulässige Grundflächenzahl

4. Max. zulässige Geschossflächenzahl

5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen

6. Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3
- WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1
- 0,8

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2
- 0,40

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß
- II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1
- O

offene Bauweise
- 3.5
- Baugrenze

Garteng- und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich.
- 6.2
- Verkehrsflächen, Gehweg, Seitenbereich Mehrzweckstreifen, öffentlich.

9. Grünflächen

- 9.1
- Grünfläche öffentlich

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

- 10.2
- V

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.

Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser

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

- 13.2
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.1
- Zu pflanzender Laubbau. Pro Planzeichen ist ein Laubbau 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind im öffentlichen Straßenraum auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Zu pflanzender Laubbau auf privaten Flächen.
- 13.2.2
- Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen.

Entlang der Straßenseite ist auf mindestens 70 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m. Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgelbiet „d.1 Alpenvorland“ zulässig.
- 13.2.3
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Planzgebote gemäß planischer Festsetzung I 13.2.1 und planischer Festsetzung 13.2.2. Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.15
- 6.0

Maßangaben
- 15.16
- 640 m²

Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17
- Parzellengrenze geplant

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 10/2024)

- 16.1
- Flurgrenze
- 16.2
- Grenzstein
- 16.3
- 187/1

Flurstücksnummer
- 16.4
- 16

Gebäudebestand
- 16.5
- 336,25

25 cm - Höhenlinie des Digitalen Geländemodell (DGM1) der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 10/2024
- 16.6
- Gebäudekizze, Unverbindliche Darstellung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 1.2
- Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:

Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser: maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.3
- Mindestgrundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße muss im Fall der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Doppelhaushälften mindestens 345 m² betragen.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1
- Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2
- Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

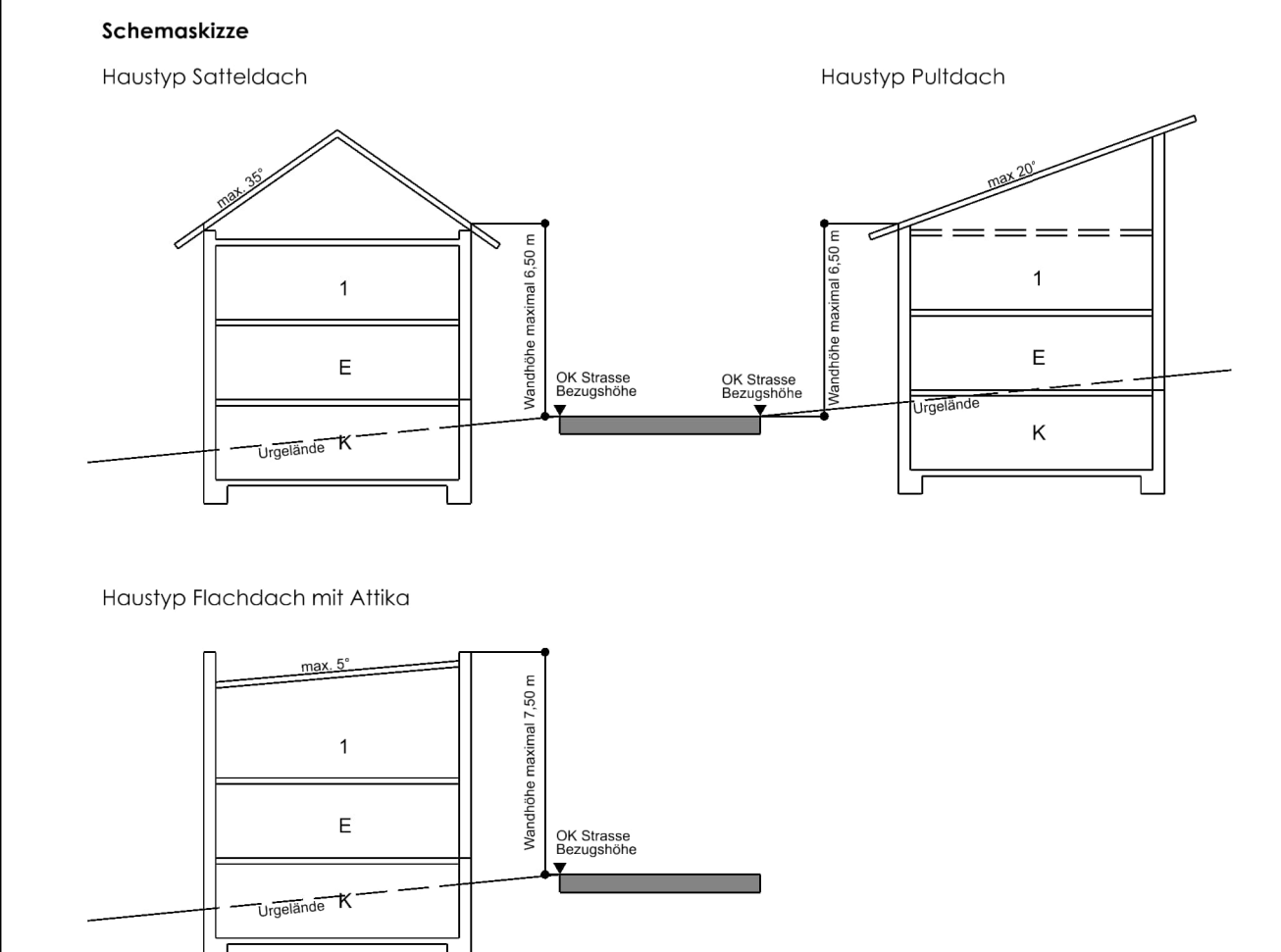
Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 2.4 festgesetzt.
- 2.3
- Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenebene mit der Grundstückskante, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Die oberen Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte an der straßenzugewandten Seite zu messen, bei Flachdach an der traufseitigen Oberkante der Attika in der Mitte der Gebäudelängsseite an der straßenzugewandten Seite (siehe nachfolgende Schemaskizze).



- 2.3.2
- Fischrückung
- Die Fischrückung ist frei wählbar.
- 2.3.3
- Dachformen / Dachneigung
- Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung. Flachdach mit Attika mit maximal 5° Dachneigung.
- 2.3.4
- Dachgauben
- Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befestigten Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- 2.3.5
- Dachdeckung
- In gedecktem rtem bis traubraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind Planen und Ziegel. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdach der zu begünen.
- 2.3.6
- Fotovoltaikanlagen
- sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern sowie bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeanbrähänge, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- 2.4
- Garagen, Carports und Nebengebäude
- Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel
- Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenaufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.
- Kelleranlagen sind unzulässig.

- 2.5
- Stellplätze
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
- Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Aholfing (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.
- 2.6
- Einfriedigungen
- 2.6.1
- Zulässig sind zur GrundstücksEinfriedigung:
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenebene. Hecken aus Laubgehölzen. Zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen hin sind zusätzlich auch Maschenzaunabzüge zulässig. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedigung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Übergänge nicht überschreiten.
- Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stiefelfundamente zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenflurniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind Sockel, Mauern oder Stiefelfundamente unzulässig. Für Einfriedigungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
- Zwischen Unterkannte Zaun und dem geplanten Gelände bzw. Unterkannte Zaun und Oberkannte von Stiefelfundamenten ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

- 2.7
- Beleuchtung

2.7.1

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

- 3.1
- Öffentliche Flächen:
- Verkehrsflächen, Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planischer Festsetzung 6.2 sind mit einem wasserundurchlässigen Plasterbelag zu befestigen (z. B. Natursteinplaster, Betonplaster mit gerunzelten Fugen, Betonplaster mit Kantenrillen).
- 3.2
- Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Plaster zu befestigen (z. B. Natursteinplaster, Betonplaster mit gerunzelten Fugen, Betonplaster mit Kantenrillen, Schotterbelag, Schotterrasen).
- 3.3
- Gestaltung nicht überbauter privater Flächen:
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu befestigen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).
- Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. d.)

4. Geländemodellierungen

- 4.1
- Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenebene der Erschließungsstraße zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Gelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen für die Herstellung der Versickerungsflächen sind bis 1,50 m bezogen auf das Gelände zugelassen. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ugeländekanten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1
- Baumplanungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
- Baumscheiben bzw. Pflanzzonen müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.
- 5.2
- Pflanzenlisten
- Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (mittelhochgroß):
- Acer campestre

-

Feld-Ahorn

Sorte "Elrik"
- Acer platanoides

-

Spitz-Ahorn

Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
- Alnus cordata

-

Italienische Erle
- Corylus colurna

-

Baum-Hassel
- Punus avium

-

Vogel-Kirsche
- Pinus caleyana

-

Chinesische Birne

Sorte "Chanticleer"
- Quercus robur

-

Stiel-Eiche

Sorte "Koster"
- Sorbus aucuparia

-

Vogelbeere
- Sorbus aria

-

Mehlbirne

Sorten "Majolica" / "Majolica"
- Tilia cordata

-

Winter-Linde

Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelva"

- Liste 2: Sträucher:
- Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
- Comus sanguinea

-

Roter Hirtentagel
- Corylus avellana

-

Hassel
- Cotoneaster laevigata

-

Zweigflügeliger Weibdorn
- Cotoneaster monogyna

-

Eingriffeliger Weibdorn
- Eucymus europaeus

-

Pflaflenhücheln
- Ligustrum vulgare

-

Uguiter
- Lonicera xylosteum

-

Rote Heckenkirsche
- Fraxinus alnus

-

Eisbaum
- Rhamnus cathartica

-

Kreuzdorn
- Sambucus nigra

-

Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa

-

Roter Holunder
- Viburnum opulus

-

Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana

-

Wolliger Schneeball

- 5.3
- Zeitpunkt der Pflanzungen:
- Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 5.4
- Pflege öffentlicher Grünflächen:
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1
- Öffentliche Flächen:
- Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickeranlagen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.
- 6.2
- 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 Bauplanunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.
- 6.3
- Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nahbereich sind oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler nicht auszuschließen.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmälern eine Erkundung des Bodens zu betreiben, um die Möglichkeit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu erkennen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvergreifende 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 Ausgrabungs-firma beauftragt. 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 durchzuführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wertstoffe während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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

3. Stromversorgung

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 "Markblatt 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 Planaufruf beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Rächen 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 (AB) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktsichere Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsgraden usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AImB 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfaddurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu treffen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für die Dauer von mehr als 30 Minuten bei einem Radius von größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Für die Löschwasser- und Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu prüfen, ob die Löschwasser- und Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigt zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchswert und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Auftrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengenehmigung und die Vertragsbedingungen schriftlich genau vorzuschreiben, nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen.

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

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamt nach Punkt 11. sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations-anschlüsse vorzusehen. Bei der Errichtung neu zu planender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommune Koordinierungsschritte und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserbaubesetzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserzweckverbindung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungsantrag). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Einbauten sind vom Zweckverband genehmigt zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchswert und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Auftrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengenehmigung und die Vertragsbedingungen schriftlich genau vorzuschreiben, nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen.

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

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Keller / Unterirdische Bauteile:

Im Plangebiet liegt der mittlere höchste Grundwasserstand (MHWG) ca. 2,2 bis 2,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Im Falle von geplanten Einrichtungen unterirdischer Bauteile im Grundwasser (z. B. Tiefgaragen, Keller etc.) darf es keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungsstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 MHWG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachtenermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten bzw. abgeschätzten Grundwasserstand zusätzlich einem geeigneten Sicherheitszuschlag Wasserstand (z. B. weile Wanne) und aufwärtiger hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswassererfassungverordnung - NWRegV - vom 01.01.2000, geändert vom 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRONGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Aufgrund der Lage in einem von Hochwasser geschützten Felder gelten besondere Anforderungen auch für die Niederschlagsabwasserung.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928 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 Geländeerhöhnungen muss mit Schichtwasseranstrichen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Ausarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

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

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserzweckverbindungen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauvernehmern bei der Planung der Heizungs-systeme zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

Das Eigenhochwasser fällt aufgrund der geringen Entfernungen relativ unbedeutend aus. Das ganze Gebiet liegt in einem vor Hochwasser bis zu einem HD100 geschützten Felder und im Überschießbereich eines HQextrem. Bei Überströmen der Stauhöhenstände der Staustufe Straubing bei einem seltenen Extremhochwasser wird der Felder geflutet. Gemäß den derzeitigen Prognoseberechnungen aus dem Jahr 2013 ist mit Überflutungshöhen bis 0,5 m über Gelände zu rechnen. Den Bauvernehmern wird empfohlen, im Rahmen ihrer Eigenverantwortung die Raumumrandungen und Bauweise entsprechend hochwasserangepasst auszuführen (z.B. Schlafkammer nur im Obergeschoss, technische Einrichtungen zum Schutz EG gegen Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Keller). Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen sind z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel-Bund.de) zu finden.

Den Bauvernehmern wird empfohlen, eine Bemerkungsschadenversicherung abzuschließen. Bei einem Überströmen oder Versagen der Deiche an der Großen Laber kann es ebenfalls zu nicht unbedeutenden Überschwemmungen kommen.



Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik links: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.

Quelle: BayernAtlas, Stand 04/2025

Grafik rechts: Überflutungsbereich HQextrem: Überwiegend Wasserfluten 0 m bis 0,5 m im Plangebiet.