

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE(e) RAPPENHOF“

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. GE(e)** **eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**
(schallschutztechnische Einschränkung gem. Pkt.1.7 der textlichen Festsetzungen)
Nicht zulässig sind:
- a) Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 3
= Vergnügungsstätten
 - b) Einzelhandelsbetriebe
- 1.3. GRZ 0,8** Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.
Bezogen auf die Nettobaulandfläche.
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).
- 1.4. GFZ 1,6** Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.
- 1.5. Bauweise** Festgelegt wird „Abweichende Bauweise“ = **Abw.**
(gemäß BauNVO § 22, Satz 4)
Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.
Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist einzuhalten.

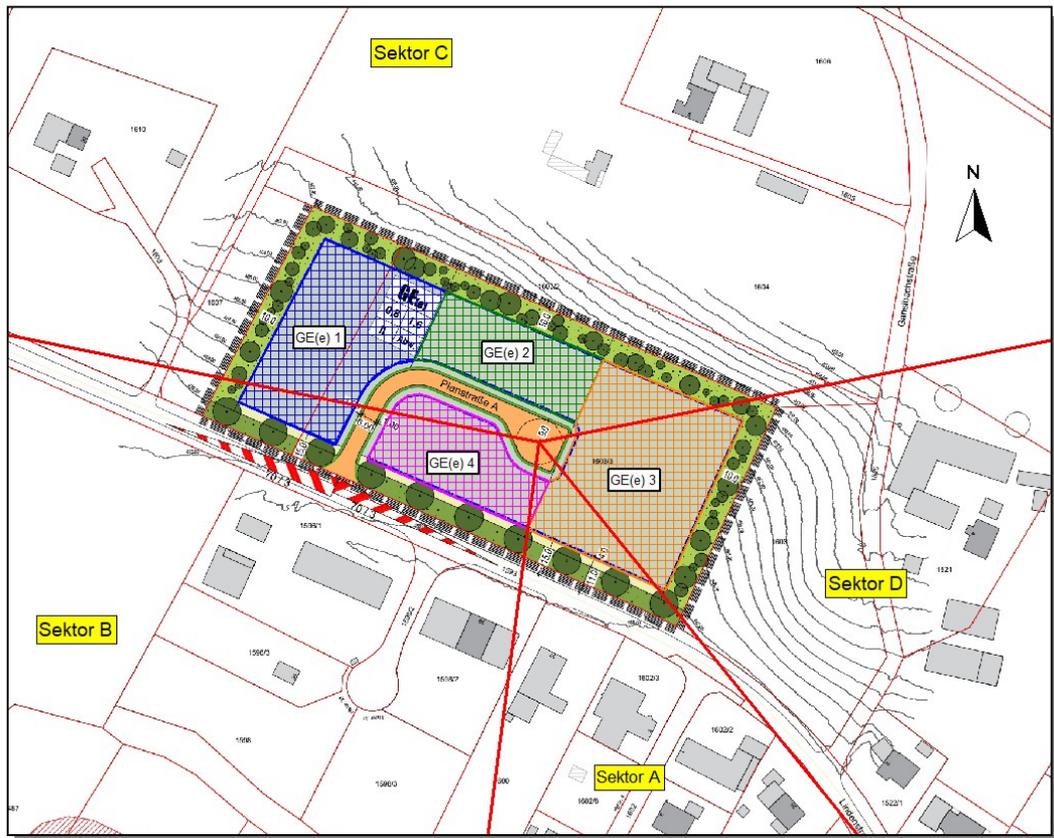
1.6. Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Mit den einzelnen Bauvorhaben muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Aufnahme der gewerblichen Nutzung sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Witzmannsberg eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an die Gemeinde Witzmannsberg, zurückgegeben werden muss.

**1.7 Schallschutztechnische Festsetzungen
(gem. Immissionstechnischem Bericht v. IFB Eigenschenk v. 19.12.2023)**



Übersicht Emissionsbezugsflächen und Richtungssektoren

- 1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die entsprechenden Teilflächen GE(e) 1 bis GE(e) 4 nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 an den maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Geltungsbereichs weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente L_{EK} der Teilflächen GE(e) 1 bis GE(e) 4

Teilfläche	Fläche in m ²	Schallemissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		Tags	Nachts
GE(e) 1	ca. 3.465	61	46
GE(e) 2	ca. 1.865	60	45
GE(e) 3	ca. 4.335	57	42
GE(e) 4	ca. 1.915	59	44

- 2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{EK} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$.
Im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.

Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ für die Richtungssektoren

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ in dB(A)/m ² Tag/Nacht im Richtungssektor			
	A	B	C	D
GE(e) 1	0/0	4/4	4/4	4/4
GE(e) 2	0/0	5/15	5/15	5/15
GE(e) 3	0/0	8/5	8/8	8/5
GE(e) 4	0/0	6/3	6/11	6/11

- 3) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnisse und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (DIN ISO 9613-2 und TA Lärm).

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

- 4) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.
- 5) Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder -inhaber dürfen nur errichtet werden, sofern die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter Gewerbebetriebe/-flächen sowie zukünftig hinzukommender Gewerbebetriebe führt. Die Anforderungen der TA Lärm sind einzuhalten.
- 6) Bei der Errichtung von Büroräumen oder Betriebsleiterwohnhäusern bzw. -wohnungen sind die Anforderungen der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 an die Außenbauteile schützenswerter Räume einzuhalten. Das Plangebiet liegt größtenteils im Lärmpegelbereich IV. Im Bereich der südlichen Baugrenze der Teilfläche GE(e) 1 liegt Lärmpegelbereich V vor.

2. GEBÄUDE

- Dachformen: Zulässig sind:
Satteldächer mit 0 – 45° Dachneigung
Pulldächer mit 0 – 15° Dachneigung
Flachdächer
- Firstrichtungen: Die Firstrichtungen sind frei wählbar
- Wandhöhen: Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen:
Talseits: max. 10,00 m
Bergseits max. 8,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt werden.
- Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, Gründach, Kiesdach;
Blecheindeckung (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).
- Photovoltaikanlagen: Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der KrPA27 (Lindenstraße) auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen, dass bei Errichtung von Photovoltaikerelementen die Schallimmissionen im Bereich der nächstliegenden Wohnbebauungen, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.
- Dachgauben: Zulässig sind max. 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf jeweils max. 4,50 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,50 m betragen.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m, einer Fläche von max. 4,0 m² und pro Parzelle nur einmal zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAPHIE

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 2,00 m zulässig und müssen auf den eigenen neu zu vermessenden Grundstücken so ausgeglichen werden, dass die zukünftigen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden, so dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- b) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Mauerabtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerabtreppungen muss dabei mindestens 1,0 m betragen. Die addierte Gesamthöhe darf jedoch 3,0 m nicht überschreiten.
- c) Stützmauern sind in jedem Falle mit geeigneten Rankpflanzen vollflächig zu begrünen.
- d) Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen. Das geplante und das bestehende Gelände sind in den Schnitten und in den Ansichten darzustellen.

4. EINFRIEDUNGEN

- | | |
|-------------------|--|
| Allgemein: | Zulässig sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe. Der Abstand des Zaunes vom Boden muss mindestens 15 cm betragen. |
| Sockel / Pfeiler: | Mauern und/oder Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig. Pfeiler sind nur wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig. |
| Hinterpflanzung: | Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. |

5. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. Schottergärten sind unzulässig.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung zu erfolgen.

6.2. Ortsrandeingrünung

An den Rändern des Geltungsbereiches ist zwingend, wie planlich dargestellt, eine private Ortsrandeingrünungsfläche in einer Breite von 10,0 m herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Ansaat der Wiesenflächen mit Regiosaatgutmischung für Blühwiesen der Herkunftsregion 19.

Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., mDB., STU 14/16 cm.

Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4

Pflanzqualifikation: 60 – 100 cm,

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2,25 m² Grünzugsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude zu erfolgen.

6.3. Öffentliche Grünfläche entlang der Lindenstraße

Entlang der Lindenstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig ist hier Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., mDB., STU 18/20 cm.

Pflanzdichte: Die Bäume sind als Alleebäume, wie planlich dargestellt, im Abstand von ca. 20 m zu pflanzen

6.4. Pflanzliste

Hochstamm 3 x v. mDB, STU 14-16 cm

Autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 3: Südostdeutsches Hügel- und Bergland

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume (nicht autochthon)

b) Sträucher

v. Sträucher, 4 Triebe, 60 -100 cm

Autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 3: Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Zweigiffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

6.5. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

6.6. Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung, Herkunftsregion 19 oder 16 (z.B. Frischwiese) und/oder mit heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

7. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

7.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

7.2. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

7.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15-20 cm, bei Strauchpflanzungen 20-30 cm und bei Bäumen ca. 40 cm betragen.

7.4 Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenbereich sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und bedarfsorientiert einzusetzen. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen zulässig mit einer max. Oberflächentemperatur von 60 Grad, ohne Abstrahlung zur Seite und nach oben. Die direkte Beleuchtung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

Auf die Broschüre "Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen.

8. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE NACHBARGRUNDSTÜCKE

8.1 Emissionen und Immissionen

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung, auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit, gerechnet werden muss.

8.2 Pflanzabstand von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

9. ABWASSER- /NIEDERSCHLAGSWASSER

Schadstoffbelastete Abwässer:

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Entwässerungsplan:

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 6.870,00 m². Um diesen Ausgleich erbringen zu können, stellt die Gemeinde Witzmannsberg die Ökokontofläche Witzmannsberg-Bründlkapelle, auf dem Flurstück Nr. 72, bereit. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der zugehörigen Planung für die Ökokontofläche 1 Witzmannsberg-Bründlkapelle von Februar 2010 im Detail dargestellt und im Gelände bereits umgesetzt.

Der Anerkennungsfaktor in der Fläche beträgt 0,8. Für die errechnete Ausgleichsfläche von 6.870,00 m² ist von der Ökokontofläche (6.870,00 m² : 0,8) ein Anteil von 8.587,50 m² abzubuchen. Der Flächenanteil wird gerundet auf 8.590,00 m². Die Ausgleichsfläche ist in Plan-Nr. 4138.203 Ausgleichsflächen und –maßnahmen dargestellt.

11. Hinweise in Bezug auf die Kreisstraße KrPA 27

Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen.

Einmündungen/Kreuzungen v. öffentlichen Straßen (Art.31 u.32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende und geplante Gemeindestraße zu erschließen.

Privatzufahrten

Zusätzliche Privatzufahrten entlang der Strecke der Kreisstraße werden nicht zugelassen.

Sichtfelder (Richtlinien f. d. Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündung von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 200 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 10 m im Zuge der Gemeindestraße

Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 9,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStr.WG)

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

Die geplante Oberflächenentwässerung aus diesem Gesamtgebiet ist frühzeitig mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen, dabei wird ein Gesamtkonzept (Wasserrechtsverfahren) der geplanten Entwässerung durch die Gemeinde notwendig.

12. HINWEISE

12.1 Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

12.2. Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

12.3. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ausbildung von begrünten Dächern wird empfohlen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.

12.4. Wasserversorgung

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

12.5. Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind in jedem Falle in der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Fassung einzuhalten.

Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

12.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

12.7. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungswerken sowie mit der Gemeinde Witzmannsberg zu klären.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von bestehenden Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der zuständigen Versorgungswerke müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- Für Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

12.8. Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str.1, 93055 Regensburg, Tel. 0941/595748-0, wird verwiesen“.

12.9 Empfehlungen für Aushubarbeiten

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

12.10 Baulicher Brandschutz

- a) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- b) Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
- c) Bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

12.11 Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

12.12 Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die den Bebauungsplan betreffenden technischen Regelwerke liegen im Bauamt des Rathauses in Tittling (Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg) zu jedermanns Einsicht während der üblichen Bürostunden aus.