

Bebauungsplan

„Nachverdichtung Schlesische Straße / Gartenzeile“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Stadt Neutraubling

1. Bürgermeister Harald Stadler

Regensburger Straße 9

93073 Neutraubling

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf vom 03.07.2025

Verfahren nach § 3, 4 (2) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3** sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

1.2.1 Grundflächen und Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird eine maximale Grundflächenzahlen (GRZ) von **0,4** festgesetzt, wobei sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) geringere Werte ergeben können.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine dauerhafte Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 100 cm, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in der Planzeichnung, Teil A festgesetzten Vollgeschosse in den Teilflächen maximal zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei Garagen und Nebengebäuden ist im **allgemeinen Wohngebiet** max. 1 Vollgeschoss zulässig.

1.3 Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone sowie mit dem Hauptgebäude verbundene und der Hauptanlage dienende (Luft)-Wärmepumpen dürfen im allgemeinen Wohngebiet die Baugrenzen in einer Tiefe bis zu 2,0 m, jedoch unter Einhaltung eines Abstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen überschreiten. Dies gilt nicht für Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.3.2 Abstandsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Abstandsflächen nach bayerischer Bauordnung einzuhalten, sofern nicht vorrangig an die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baulinien gebaut werden muss.

1.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen und den Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im **WA 1** Garagen nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Im **WA 2.1 und WA 2.2** sind Garagen nur als Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Behinderte sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nur mit dauerhafter Begrünung und mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 100 cm, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 20 cm, zulässig. Zulässig sind Kinderspielplätze mit Sitzbereichen und Wegeflächen über Tiefgaragen.

Im **WA 3** sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich sind Kinderspielplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche dienen der Zweckbestimmung „Hauszugänge, Anlieferbereiche, Fuß- und Radwege sowie Feuerzufahrten“.

Hinweis:

Es ist eine beschränkt öffentliche Widmung als Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG vorgesehen.

1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.7.1 Dächer Hauptgebäude

Bei Hauptgebäuden sind nur die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Dachformen zulässig.

1.7.2 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und oberirdischen Garagen ab 15 m² Grundfläche mit einer durchwurzelbaren

Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, die Oberfläche von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie Dachterrassen, die max. ein Drittel der Gebäudegrundfläche des obersten Geschosses umfassen dürfen.

1.7.3 Begrünung nicht überbauter Flächen im allgemeinen Wohngebiet

Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen. Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 50 % der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist. Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind darauf anrechenbar. Grundstücke eines Eigentümers können zum Nachweis auch zusammengefasst werden.

1.7.4 Stellplätze

Im Geltungsbereich sind bei Wohnnutzungen folgende Stellplätze erforderlich:

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

- Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz,
- Wohnungen bis 100 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze,
- Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze,

davon jeweils 10 % für Besucher.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann bei Wohnungen über 65 m² Wohnfläche um 10 % verringert werden, wenn sie in baulichen Anlagen für preisgebundenen geförderten Wohnraum errichtet werden.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann bis 0,49 ab- und ab 0,50 auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Bei Änderung einer baulichen Anlage oder bei der Änderung ihrer Nutzung sind nur die Stellplätze zu erstellen, die für den geänderten Teil der Anlage oder die Änderung der Benutzung zusätzlich erforderlich werden.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen. Ausnahmsweise ist die Herstellung auf einem geeigneten Grundstück mit nicht mehr als 300 m Fußweg zur Wohnung zulässig. In diesem Fall ist die Verwendung des Grundstücks für Stellplätze grundsätzlich durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt rechtlich zu sichern.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und Gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Über den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes hinaus gehende Inhalte einer örtlichen Stellplatzsatzung bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

1.7.5 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zu erreichen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage kann innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen variieren. Bolzplätze oder vollversiegelte Flächen zum Rollsport sind dabei nicht zulässig.

1.8 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.9 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Erhalt von Bäumen

Sollte aus natürlichen Gründen oder sonstigen Gründen der Erhalt von in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht möglich sein, ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ein Ersatzbaum aus der unter Ziff. 1.9.2 festgesetzten Pflanzliste in der Mindestqualität 20 – 25 cm Stammumfang, Hochstamm zu pflanzen.

1.9.2 Anpflanzung von Bäumen

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzliste Bäume anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstamm oder Alleebaum der folgenden Pflanzlisten:

Zulässige Pflanzenliste Bäume

<i>Acer platanoide</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
sowie alle	

Obstbäume (Hochstamm), alternativ 2 Halbstämme

Ausnahme: zulässig sind Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos -	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioica –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuss
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apple
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Weitere Arten zu allen Listen können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.
Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Baumstandorte sind mit mindestens 6 m² offener Baumgrube (alternativ mit wasser- und luftdurchlässiger Baumgrubenabdeckung) und mindestens 3 m³ spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzfläche herzustellen.

2. Teil C: Textliche Hinweise

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Schichten- und Grundwasser / Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Schichtwasser / Grundwasser: Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG verwiesen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinbrüche und Vernässungen wird verwiesen.

Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über die hergestellte Geländehöhe zu legen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser sollte- soweit möglich - auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten, wiedergenutzt oder verdunstet werden. Der vorhandene Boden ist für eine Versickerung nur wenig geeignet. Ein Anschluss an ein Trennsystem ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist z. T. die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers über Rückhaltebecken in der festgesetzten Grünfläche vorgesehen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Schmutzwasser

Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Wärmepumpen

Die erforderlichen Abstände von Luft-Wärmepumpen zum Immissionsort sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die um mind. 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wurde von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem Lästigkeitszuschlag für eine niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berücksichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z.B. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schallleistungspegeln gängiger Anlagen zeigt deutlich, dass die meisten Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden.

Schallleistungspegel der Wärmepumpen	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (z.B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA, Nacht-IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert
45 dB(A)	6 dB	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m

Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, Cmet = 0; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WA= allgemeines Wohngebiet, IRW= Immissionsrichtwert

Die Abstände können sich im Einzelfall reduzieren, wenn die Anlage den Lärm nicht, wie in der Tabelle angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt und günstig aufgestellt wird. Auch die Richtcharakteristik kann ausgenutzt werden.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen: Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Brandschutz: Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für

Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Denkmalschutz

Art. 8 DSchG: Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 DSchG: Schatzregal

Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Neutraubling zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2025 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.