

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

STEPHANSPOSCHING
DEGGENDORF
NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Rottersdorfer Straße“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

© 1988 & Co., KG

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11-0
FAX +49 (0)94 01 92 11-50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 07.11.2023
Entwurfsfassung: _____._____._____
Satzungsfassung: _____._____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1	Grundfläche /-nzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	10
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	10
4.3	Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude	11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	11
4.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
4.7	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
4.8	Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	11
4.9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
4.11	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.12	Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB).....	12
4.13	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.14	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
4.14.1	Boden- und Gewässerschutz	13
4.14.2	Private Grünfläche	13
4.14.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	14
4.14.4	Baumpflanzungen	14
4.14.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) - Ortsrandeingrünung	14
4.14.6	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).....	14
4.14.7	Pflanzlisten.....	15
4.14.8	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Stephansposching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**WA Rottersdorfer Straße**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 226/2 und 297 (TF) der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Stephansposching, den _____. _____

.....
Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2023 hat in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2023 hat in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____ als Satzung beschlossen.

Stephansposching, den _____.____ _____ (Siegel)
Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Stephansposching, den _____.____ _____ (Siegel)
Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

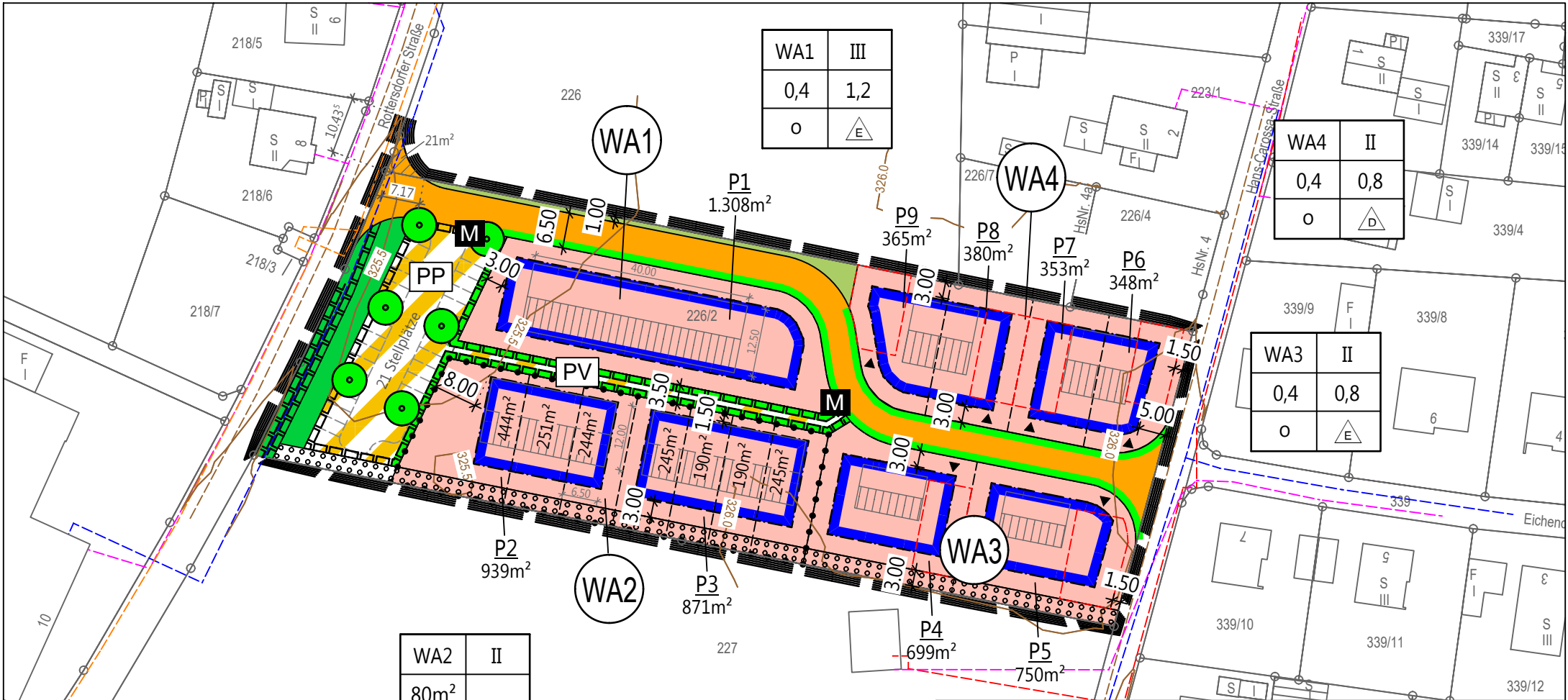
Stephansposching, den _____.____ _____ (Siegel)
Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

3 Planzeichnung und Legende




WA1	III
0,4	1,2
O	△E

WA4	II
0,4	0,8
O	△D

WA3	II
0,4	0,8
O	△E

WA2	II
80m ²	
O	△H

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"WA Rottersdorfer Straße"
 Gemeinde Stephansposching



Seite 7 von 20

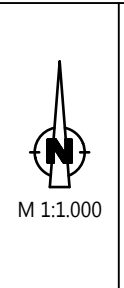
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Gemeinde Stephansposching

Planzeichnung

Vorentwurf vom 07.11.2023
 Entwurf vom _____
 Satzungsfassung vom _____



Planverfasser:



ALTMANN
 INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20
 D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01.9211-0
 FAX +49 (0)94 01.9211-50
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig



3.1.3 nur Hausgruppen zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

WA1	III	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
0,4	1,2	GFZ (Geschosflächenzahl) (Höchstgrenze)
O	E	nur Einzelhäuser zulässig

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

WA2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
80m ²		
O	H	nur Hausgruppen zulässig

GR (Grundfläche)
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

WA3	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
0,4	0,8	GFZ (Geschosflächenzahl) (Höchstgrenze)
O	E	nur Einzelhäuser zulässig

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Private Verkehrsfläche)



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Privater Parkplatz)



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Müllsammelstelle)



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 private Grünflächen



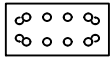
Verkehrsbegleitgrün

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.02a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

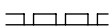


13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Stromleitung unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

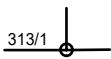


Trinkwasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellenummer und -größe



Höhenschichtlinie



Vorschlag geplante Gebäude

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in vier Teilflächen, festgesetzt.

Im WA1 sind ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (ambulant betreutes Wohnen) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in allen Teilflächen folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundfläche /-zahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA1, WA3 und WA4 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Im WA2 wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 80 m² festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im WA3 und WA4 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Im WA2 erfolgt keine Festsetzung.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1 werden max. drei Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude festgesetzt.

Im WA2, WA3 und WA4 werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Hauptgebäude:

Im WA1 wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Im WA2, WA3 und WA4 wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK, s. Kap. 4.3) und der Oberkante First.

Nebengebäude, Garagen:

Es wird eine maximale Wandhöhe von 3,20 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 7 BayBO.

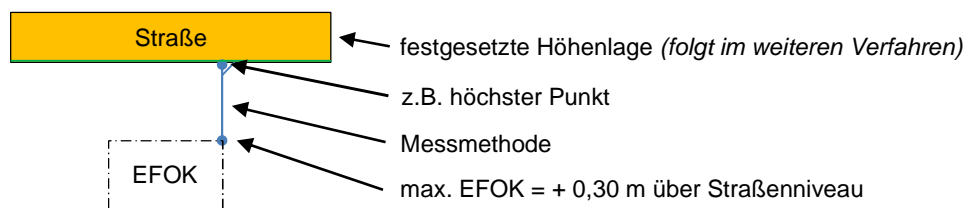
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudgrundriss nächstgelegene Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

In allen Teilflächen wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA2 sind nur Hausgruppen zulässig.

Im WA4 sind nur Doppelhäuser zulässig.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

Abweichend von den Regelungen des Art. 6 BayBO gilt das hergestellte Gelände als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen.

4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind max. 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA2 und WA3 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA4 ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

4.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis max. 20 m² Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite die Baugrenzen einhalten.

4.8 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

4.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Private Verkehrsfläche (PV), Privater Parkplatz (PP) und Müllsammelstelle (M) festgesetzt.

Die zulässigen Höhenlagen der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt (*folgen im weiteren Verfahren*).

Im WA3 und WA4 ist die Lage der Zufahrten festgesetzt.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Verkehrsfläche (PV) und Privater Parkplatz (PP) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Anwohner der Parzellen 1, 2 und 3 belastet.

Ebenso wird die private Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.11 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.12 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen, Rigolen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern.

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

Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm- und Pultdächer festgesetzt.</p> <p>Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.</p> <p>Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Kunststoff und Bitumen zulässig.</p> <p>Begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.</p> <p>Dachgauben sind mit einer Ansichtsfläche bis max. 4 m² zulässig.</p> <p>Die Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten müssen mind. 1,0 m betragen, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind.</p>
---------	--

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung:	Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 50 % mit techni-schen Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung auszustat-ten. Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung sind auch auf den Dachflächen von Nebengebäuden zulässig. Aufständereien sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabun-gen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über/unter dem Urgelände zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücks-ränder an das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzu-passen. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches des Bebauungspla-nes einzuhalten. Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen unterei-ner sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benach-barten Bauparzelle(n) anzugleichen. Stützwände sind unzulässig.
Einfriedungen:	Als Einfriedung sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Werbeanlagen:	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanla-gen) sind unzulässig.
Beleuchtung:	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. nat-riumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.14 Grünordnerische Festsetzungen

4.14.1 Boden- und Gewässerschutz

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errich-tet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erfor-derlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf den-en grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Ver-schmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

4.14.2 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erst-begrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.14.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil beträgt je Fläche im WA1, WA3 und WA4 mind. 30 %, im WA2 mind. 10 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.14.4 Baumpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“ ist pro 5 Stellplätze mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Baumpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

4.14.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 80 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Zusätzlich dazu sind in einem Abstand von 15 m zueinander Laubbäume der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 anzupflanzen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.14.6 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang von 2.873,65 m² wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Fläche als extensive Wiesenfläche mit heimischem Saatgut entwickelt, welche in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Hecken mit standortheimischen Sträuchern eingegrünt wird. Die Heckenanpflanzungen erfolgt vorrangig in Ost-West-Ausrichtung, um Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Da die Fläche in privatem Eigentum liegt, ist die Fläche im Grundbuch als Ausgleichsfläche dinglich zu sichern und nach dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde als Ausgleichsfläche an das LFU zu melden.

Detaillierte Informationen folgen im weiteren Verfahren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.14.7 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	–	Schwarzerle
Betula pendula	–	Birke
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

sowie weitere standortheimische Laub- und Obstbaumarten

Pflanzenliste 2 - Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn

sowie weitere heimische Straucharten

4.14.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die Parzellen des WA1, WA3 und WA4 können mit Müllentsorgungsfahrzeugen angefahren werden.</p> <p>Die Parzellen des WA2 sind dagegen <u>nicht</u> mit Müllentsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Die Eigentümer/Anwohner dieser Parzellen werden darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter am Tag der Abholung an den dafür festgesetzten Müllsammelstellen bereitzustellen.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p>
Bauanträge	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p>
Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).</p> <p>Eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens sollte möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.</p> <p>Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.</p>

	<p>Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Boden- oder Baudenkmäler sind nicht bekannt.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Straßenanschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAST 06 auszubauen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Das Planungsgebiet ist leicht von Nordosten nach Westen geneigt.</p> <p>Es ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Im Südwesten grenzt ein gewerblicher/landwirtschaftlicher Betrieb an. Schalltechnische Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,

	<ul style="list-style-type: none"> - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Diese sind von den Anwohnern zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern. Private Rückhaltungen zur Grauwassernutzung sind möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen, bspw. eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.</p> <p>Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> <p>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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>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 <u>nicht</u> erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Deggendorf zu stellen.</p>
Regenerative Energien	<p>Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen.</p> <p>Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.</p>
Schmutzwasser (entsorgung)	<p>Die Planungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden.</p> <p>Im Umfeld besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses System wird angeknüpft.</p> <p>Das Planungsgebiet wird im Trennsystem erschlossen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Kreuzungen, Zu- und Ausfahrten dauerhaft von Einbauten, Hindernissen, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>

Stellplätze/ Garagen	Es wird auf die Vorgaben der „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)“ sowie die „Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagengestaltungssatzung)“ der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;

	- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbau- maßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungs- träger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen so- wie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbin- dung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Bayerischer Wald im Umfeld an- geschlossen werden.
Wassergefähr- dende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnun- gen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.