

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## "WA Leithen Süd "

**Gemeinde:** Bernried  
**Landkreis:** Deggendorf  
**Reg.bezirk:** Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

**Planung:** **Ingenieurbüro Klein**  
Planungsbüro für Bauwesen  
Donaustr. 23 a  
94526 Metten  
Gärtnerstr. 14  
94469 Deggendorf  
  
Tel. 0991/9959573  
Fax. 0991/9959574  
E-Mail: KleinFranzX@t-online.de

**Grünordnung:** **Team Umwelt Landschaft G+S**  
**Fritz Halser und Christine Pronold**  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekten  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

**Metten,**

den 04.12.2019



Dipl.-Ing. (FH) Klein

## 1. Planungsdaten

### Aufstellungs- und Bewilligungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bernried hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 die Aufstellung und Billigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (B-Plan) „WA Leithen Süd“ beschlossen. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Klein von Metten und mit der Erstellung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Team Umwelt Landschaft Herr Halser beauftragt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 20.06.18 wurde überarbeitet. Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 01.02.19 bis 28.02.19. Die Öffentlichkeit wurde vom 01.02.19 bis 15.03.19 beteiligt.

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan „WA Leithen Süd“ wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Da die vorhandenen Bauflächen im Gemeindegebiet Bernried größtenteils bebaut sind oder nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, soll zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, und aufgrund der großen Nachfrage ein neues relativ kleines Baugebiet in der Ortschaft Leithen ausgewiesen werden.

### Beschluss

Der Gemeinderat wolle in seiner Sitzung vom 04.12.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Leithen Süd“ in der Fassung vom 04.12.2019 beschließen.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

### Lage im Ort

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Leithen. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung im südlichen Ortsbereich von Leithen an. Die Flurnummer 678/8 mit Wohnbebauung wird mit dem geplanten Baugebiet eingefasst. Das Baugebiet wird im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Nordwesten des Baugebietes befindet sich die Gemeindestraße Leithen – Medernberg, an der ein allgemeines Wohngebiet mit Wohnbebauung anliegt. Im Osten des geplanten Baugebietes befindet sich die Flurnummer 672, die im geltendem Flächennutzungsplan als Wohngebiet WA dargestellt ist. An die Flurnummer 672 schließt im Osten ein bestehendes Dorfgebiet MD an.

Zusätzlich zur Baugebietsfläche wurde auf Flurnummern 675 und 678 eine geplante Fläche für Regenrückhaltung und Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

### Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein altes landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus mit Scheune auf der Flurnummer 678/8 wurde bereits im Vorfeld einer späteren Bebauung abgerissen.

**Verkehrs-  
anbindung**

Das geplante Bauareal ist über die Gemeindestraße Leithen - Medernberg angebunden an das überörtliche Verkehrsnetz, die Kreisstraße DEG 3. Die fußläufige Anbindung erfolgt über den vorhandenen und streckenweise neu geplanten Gehweg entlang der Gemeindestraße und eines neu geplanten Fußweges am südöstlichen Rand des Baugebietes zum Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße DEG 3 Richtung Weibing.

**Abgrenzung  
des Geltungs-**

Der Geltungsbereich des Baugebietes wird im Nordwesten durch die Gemeindestraße Leithen – Medernberg begrenzt, im Süden und Osten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vom Geltungsbereich ausgenommen ist die Flurnummer 678/8 mit vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich befindet sich hauptsächlich auf dem Flurstück mit der Nummer 678/4 und auf Teil des Flurstückes mit der Nummer 673. Der geplante Gehweg befindet sich auf Teil des Flurstückes 672/ 2. Das Plangebiet des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

Der Geltungsbereich auf Flurnummern 675 und 678 umfasst die Fläche für Regenrückhalt und Ausgleich ca. 0,69 ha.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von (ca. 0,53 + 0,69 =) ca. 1,22 ha.

**Topographie**

Im März 2016 wurde das Plangebiet elektronisch vermessen und die Grenzkordinaten des Vermessungsamtes in die Bestandsvermessung übernommen. Diese Geländeaufnahme ist Grundlage der B-Planung. Die Höhenschichtlinien des Geländes sind im B-Plan dargestellt.

Das Baugebiet liegt an einem nach Westen geneigten Hang. Der größte Niveauunterschied von Ost nach West beträgt vom höchstgelegenen Punkt im Osten bei 424 m ü. NN zum tiefstgelegenen Punkt im Westen auf einer Höhe von 417 m ü. NN insgesamt ca. 7 m. Die gesamte Baugebietsfläche ist vom Norden Richtung Süden nur um ca. 0,5 m bis 1,0 m geneigt.

**Natur und  
Landschaft**

Siehe Angaben im beiliegendem Umweltbericht.

**Bodenverhält-  
nisse**

Aufgrund der Bodenverhältnisse bei benachbarten Baumaßnahmen lässt sich auf einen gut bebaubaren Untergrund schließen. Als Baugrund ist mit Gneiszersatz und teilweise lehmigen Böden zu rechnen. Es ist im hängigen Gelände temporär mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auffüllungen und Altlasten auf den Bauparzellen sind der Gemeinde nicht bekannt.

**Umgebende  
Bebauung**

Die umgebene Bebauung besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden bzw. einem Gebäude mit großen Nebengebäuden.

Die Baugestaltung der umliegenden Wohngebäude orientiert sich an den in ländlichen Baugebieten üblichen Stilmerkmalen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als eingeschossige und zweigeschossige Bauten mit ausgebautem Dachgeschoss, teils mit hangseitig genutztem Untergeschoss). Im Osten befindet sich ein Gebäude mit großen Nebengebäuden, in denen sich eine gewerblich genutzte Schreinerei befindet.

## Technischer Umweltschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind durch Verkehrsemissionen übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die Kreisstraße DEG 3 Kalteck – Deggendorf ist mindestens ca. 65 m von der geplanten Bebauung entfernt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt außerhalb der Ortsdurchfahrt Leithen 70 km/h. Nach überschlägiger Ermittlung des Beurteilungspegel gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, nach dem Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen, wurden Werte von tags mit ca. 53 dB(A) und nachts mit ca. 43 dB(A) ermittelt. Bei diesem vereinfachten Verfahren für „lange, gerade“ Fahrstreifen wurden die schalltechnisch günstigeren Verhältnisse im Ortsdurchfahrtsbereich (max. 50 km/h) und die Abschirmung durch die Gebäude entlang der Kreisstraße entlang der Ortsdurchfahrt nicht berücksichtigt. Aufgrund des Straßenlärms von der Kreisstraße werden die Schallorientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten.

Überschlägige Ermittlung des Beurteilungspegels nach RLS - 90 verursacht durch die Kreisstraße DEG 3 (RLS - 90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990)

### Mittelungspegel RLS - 90 Diagramm I

tags:  $L_{m,T}^{(25)} = 59,2 \text{ dB(A)}$   $p = 20 \%$   
 nachts:  $L_{m,N}^{(25)} = 50,0 \text{ dB(A)}$   $p = 10 \%$

RLS - 90, Tab. 3

tags:  $M_T = 0,06 \times \text{DTV} = 0,06 \times 1.000 = 60 \text{ Kfz/h}$ ; Tab. 3  $p = 20 \%$  (Kreisstraße)  
 DTV 2015 945 Kfz - gewählt 1.000 Kfz

nachts:  $M_N = 0,008 \times \text{DTV} = 0,008 \times 1.000 = 8 \text{ Kfz/h}$ ; Tab. 3  $p = 10 \%$  (Kreisstraße)

### Korrektur $D_v$ RLS - 90 Diagramm II

Zulässige Höchstgeschwindigkeit nur 70 km/h;  $p = 20 \%$   $D_v = - 1,5 \text{ dB(A)}$

Pegeländerung aufgrund Abstand RLS - 90 Diagramm III; Verfahren „lange, gerade“ Fahrstreifen Abstand 65 m  $D_{sl} = - 3,0 \text{ dB(A)}$

Boden- und Meteorologiedämpfung RLS - 90 Diagramm IV (und Schnitt)

$h_m = 0,5 (h_{GE} + h_{GI}) = 0,5 (1,25 \text{ m} + 7,0 \text{ m}) = 4,13 \text{ m}$   $D_{BM} = - 2,6 \text{ dB(A)}$

### Emissionspegel RLS - 90

Beurteilungspegel Nr. 4.4.1 entspricht Emissionspegel

$(L_r =) L_m = L_{m,E} + D_{sl} + D_{BM} + D_B$

$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{Stro} + D_{Stig} + D_E = L_m^{(25)} + D_v$

tags:  $L_m = 59,2 - 1,5 - 3,0 - 2,6 = \underline{52,1} \text{ dB(A)} = \text{rd. } 53 \text{ dB(A)} < 55 \text{ dB(A)}$  zulässig bei WA

nachts:  $L_m = 50,0 - 1,5 - 3,0 - 2,6 = \underline{42,9} \text{ dB(A)} = \text{rd. } 43 \text{ dB(A)} < 45 \text{ dB(A)}$  zulässig bei WA

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Handwerksbetriebes (Schreinerei) auf Flurnummer 672/5 mit einem Abstand zur nahegelegensten geplanten Wohnbebauung von minimal ca. 42 m werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Orientierungswert für Schall in Dorfgebiete von tags 60 dB(A) kann bei der Schreinerei auftreten. Da hiermit der Schallorientierungswert von tags 55 dB(A) überschritten wird, gilt deshalb: Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände der Nord- und Ostfassade darf einen Wert von  $R'w = 48 \text{ dB}$  nicht unterschreiten. Das bewertete Schalldämm-Maß der Dachkonstruktion darf bei zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen einen Wert von  $R'w = 45 \text{ dB}$  nicht unterschreiten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord- und Ostfassade müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit intergrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Ebenso wird empfohlen Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer nur dann zur Ostseite (Seite zur Schreinerei, Kreisstraßenseite) zu orientieren, wenn sie noch von einer davon abgewandten Seite über Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen.

- Bodenfunde** Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe des Landratsamtes zu verständigen.
- Landwirtschaftliche Nutzung** Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelastigungen zu rechnen. Diese sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden.

### 3. Planungserläuterung

#### Planungsanlass und -ziele

Dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an Wohnbauland soll in Leithen durch die Ausweisung des „WA Leithen Süd“ Rechnung getragen werden. Für das Areal sind inzwischen bereits viele Anfragen nach Bauparzellen bei der Gemeinde eingegangen.

Als Ergebnis des Bauflächenmanagements mit Erhebungen der Gemeinde kann mit dieser Planung die Nachfrage, von in der Regel einheimischen Bauinteressenten, derzeit ausreichend gedeckt werden. Weiterhin sind jedoch vorrangig vorhandene Baulücken im Gemeindegebiet zu bebauen. Die zukünftige Nachfrage in Leithen nach Bauland ist nicht absehbar. Eine spätere Erweiterung der Bauflächen ist mit der Planung der Erschließungsstraße einfach möglich.

Da im schwächer besiedelten, ländlichen Raum Bauland noch zu erschwinglichen Preisen angeboten werden kann und hier auch siedlungshistorisch keine verdichteten Bauformen vorkommen bzw. von den potentiellen Bauwerbern auf dem Dorf in aller Regel nicht angenommen werden, soll die Ortserweiterung auf die Baustruktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ausgelegt werden.

#### Erschließung

Die Konzeption der Erschließung erfolgt mit einer geplanten Straße mit Wendeanlage am Südrand des Baugebietes zur Erschließung der Parzellen

Nr. 1 bis 4. Die Erschließungsstraße erhält am Ende eine Wendeanlage und hat eine Länge von ca. 92 m. Die Parzellen Nummern 5 und 6 werden von der Gemeindestraße Leithen - Medernberg erschlossen.

Ein öffentlicher Gehweg vom geplanten Wendepunkt Richtung Osten zur Kreisstraße DEG 3 dient zur fußläufigen Verbindung Richtung Weibing zum bestehenden Geh – und Radweg entlang der Kreisstraße.

Entlang der Gemeindestraße ist ein Gehweg geplant zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an den Ort Leithen.

Die Planstraße erhält eine Fahrbahnregelbreite von 5,00 m.

Der Wendepunkt wurde in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Bild 57 mit einem Wenderadius von 9 m geplant. Der Flächenbedarf für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ist damit berücksichtigt.

Am Wendepunkt und entlang des geplanten Gehweges sind öffentliche Grünstreifen (0,5 m bzw. 3,0 m breit) vorgesehen.

**Bebauung**

Wie bereits ausgeführt, sollen Einzel- oder Doppelhäuser in lockerer Anordnung die Bebauungsstruktur des kleinen Siedlungsgebietes bestimmen. Durch relativ große Bauflächen und die vorgeschlagenen Parzellengrenzen, aber auch durch die attraktiven topographischen Gegebenheiten kann sich eine abwechslungsreiche, dorfgemäße Siedlung entwickeln.

Um überhohe Gebäudeausbildungen zu verhindern, wurde die traufseitige Wandhöhe entsprechend beschränkt.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden bewusst relativ großzügig ausgelegt. Es sollen hier Bau- und Gestaltungsformen ermöglicht werden, die den aktuellen Architekturvorstellungen entsprechen.

Das Landschaftsbild oder wertvolle „historische“ Baubestände werden durch die gewährten Gestaltungsspielräume nicht negativ beeinflusst.

**Grünordnung**

Es ist eine Ortsrandbegrünung am Süden des Baugebietes vorgesehen mit neun Bäumen sowie entlang des Fußweges zur Kreisstraße mit fünf Bäumen. Entlang der Gemeindestraße Leithen – Medernberg sind sechs Bäume vorgesehen.

Die Fläche südlich der geplanten Erschließungsstraße solle bei einer eventuellen späteren Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden um eine weitere Häuserreihe zu den Parzellen der späteren Erweiterung zugeschlagen werden.

Deshalb wird diese Fläche nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Lediglich die Baumstandorte auf dieser Fläche werden festgesetzt.

Für weitergehende Angaben siehe Umweltbericht.

## 4. Ver- und Entsorgung

**Wasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das gemeindliche Leitungsnetz. Durch den Anschluss an die Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser) ist die Versorgungssicherheit des geplanten Gebietes gewährleistet.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die bestehende Wasserleitung auf den Parzellen Nrn. 1, 2 und 4 wird erneuert und die neue Wasserleitung in der Erschließungsstraße verlegt.

**Strom**

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Plangebiet kann nach deren Auskunft an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Auskünfte zu Sicherheitsbestimmungen u.a. erteilt die Bayernwerk Netz GmbH (Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen). Die Bayernwerk Netz GmbH wird rechtzeitig vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert. Die Kabelverlegungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das

„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.  
Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

### **Telekommunikation**

Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg (Tel. 0800/3309747).

Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Telekom schriftlich vom geplanten Beginn der Erschließungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt.

Die Kabelverlegungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser aus den Bauflächen wird über den gemeindlichen Mischkanal in der kommunale Kläranlage in Egg entsorgt. Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene (Kanalschachtdeckel) zu erfolgen.

### **Regenwasserentsorgung und -nutzung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers hat getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen. Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser des Baugebietes wird über einen geplanten Regenwasserkanal abgeleitet.

Am Auslauf des geplanten Regenwasserkanals ist der Neubau eines Regenrückhaltebeckens als Erdbecken auf Flurnummern 675 und 678 vorgesehen. Die Flurnummern 675 und 678 befinden sich in Eigentum der Gemeinde. Das Regenwasser wird aus dem Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Perlbach abgeleitet.

Eine parzellenbezogene, jeweils punktuelle Versickerung lassen Bodenbeschaffenheit und topografische Bedingungen des Gebietes nur sehr bedingt zu. Um hier Spitzen abfangen zu können, werden die Bauwerber dazu angehalten, auf den Baugrundstücken objektbezogene Retentionsschächte vorzusehen. Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlagsspitzen) wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung u.a.) verwendet werden soll. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser von Dächern des jeweiligen Baugrundstückes über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz in hauseigene Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Niederschlagswasserleitungen ist dabei vorzusehen.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen gänzlich zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden.

**Wild abfließendes Niederschlags-Wasser, Starkregen und Sturzfluten**

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

**Leitungsverläufe**

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Leitungen (z.B. Schmutz- bzw. Regenwasserkanal, Wasserleitungen) können auch auf Privatgrund zu liegen kommen. Diese werden durch entsprechende Leitungsrechte /Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Bau und Unterhaltsmaßnahmen sind im Bedarfsfall somit durch den Grundstücksbesitzer zu dulden.

**Müll**

Der ZAW Donau – Wald, Gerhard-Neumüller-Weg 1, 94532 Außernzell ist für die Müllbeseitigung zuständig.

Die Parzellen 1 bis 4 können von der Müllentsorgung angefahren werden, da eine Wendeanlage vorhanden ist.

Die Abfallbehälter für die Parzellen 5 und 6 sind am Sammelplatz bei der Parzelle 6 an der Gemeindestraße Leithen - Medernberg zur Leerung bereitzustellen. Aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der geplanten Zufahrt zu Parzelle 5 sind die Abfallbehälter jeweils zur Gemeindestraße zu bringen.

**Brandschutz**

Die örtlichen Druckverhältnisse im gemeindlichen Wasserleitungssystem (ca. 10 bar Druck) gewährleisten die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichender Menge. Im Baugebiet werden Zapfstellen (Hydranten) vorgesehen.



Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Jeder Aufenthaltsbereich muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Die öffentliche Wasserleitung und das Hydrantennetz sind gemäß den Vorgaben des Kreisbrandrates auszulegen.

**Wassergefährdende Stoffe**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbrauanlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

**Bepflanzung auf Parzellen**

Auf der Parzelle 1 sind zwei Bäume und auf der Parzelle 6 sind ebenfalls zwei Bäume jeweils lagerichtig zu pflanzen. Auf den Parzellen 2, 3, 4 und 5 ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Die Lage der Bäume auf dem Baugrundstück der Parzellen 2, 3, 4 und 5 ist variabel.

## 5. Flächenangaben

### 1. Flächen im Baugebiet:

Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Gehweg entlang Gemeindestraße, Gehweg zur DEG 3):	ca. 1.028 m <sup>2</sup>	(8,43 %)
Öffentliche Fläche mit gewidmeter Zufahrtsmöglichkeit zu Parzelle 5	ca. 72 m <sup>2</sup>	(0,59 %)
Öffentliche Grünflächen: Grünfläche auf Flurnummer 673, 678/4 und 672/2	ca. 222 m <sup>2</sup>	(1,82 %)
Private Fläche (in Eigentum der Gemeinde) südlich der Erschließungsstraße; evtl. spätere Bauparzellen	ca. 289 m <sup>2</sup>	(2,37 %)
Nettobauffläche/Parzellenflächen:	ca. 3.662 m <sup>2</sup>	(30,03 %)

### 2. Flächen für Regenrückhaltung und Ausgleich

Öffentliche Fläche auf Flurnummern 675 und 678:	ca. 6.920 m <sup>2</sup>	(56,76 %)
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 1,22 ha; ca. 12.193 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>

Nettobauffläche/vorläufige Parzellengrößen (ca. Flächenangabe):

Parzelle 1:	822 m <sup>2</sup>
Parzelle 2:	647 m <sup>2</sup>
Parzelle 3:	578 m <sup>2</sup>
Parzelle 4:	576 m <sup>2</sup>
Parzelle 5:	516 m <sup>2</sup>
Parzelle 6:	523 m <sup>2</sup>
Summe:	3.662 m <sup>2</sup>