

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"WA Leithen Süd - Erweiterung "

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 02.02.2022

Dipl.-Ing. (FH) Klein

1. Planungsdaten

Aufstellungs- beschluss

Der Gemeinderat von Bernried hat in seiner Sitzung vom 28.07.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (B-Plan) „WA Leithen Süd – Erweiterung“ 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.

Billigungs- beschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.09.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Leithen Süd- Erweiterung“ in der Fassung vom 22.09.2021 gebilligt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt.

Flächennutzungs- und Landschafts- plan

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

Im Sinne der Innenentwicklung soll eine bisher unbebaute Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, für Wohnbauzwecke entwickelt werden. Aufgrund der Lage am unmittelbaren Siedlungsbereich wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Schwellenwert für die dafür zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird nicht erreicht, die geplante Fläche fügt sich in den Siedlungsgrundriss ein. Von einer Belästigung oder Einschränkung der umgebenden Landwirtschaft kann nicht ausgegangen werden. Es sind keine Gefahren und schweren Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu erwarten, außerdem sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt. Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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 das neue relativ kleine Baugebiet „WA Leithen Süd“ in der Ortschaft Leithen erweitert und neue Parzellen ausgewiesen werden. Bisher sind die Bauparzellennummern 1 bis 6 im Bebauungsplan „WA Leithen Süd“ enthalten. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage an Baugrundstücken sollen die Parzellen Nrn. 7 bis 12 ebenfalls bebaut werden. Da der Grundstückseigentümer von Flurnummer 672 auch eine Bebauung dieses Flurstückes zulässt, können eine weitere Häuserreihe auf den geplanten Parzellen Nummern 13, 14 und 15 in dieser Baugebietserweiterung ausgewiesen werden.

In den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanerweiterung wurden wiederum die Parzellen Nrn. 5 und 6 einbezogen, weil die Zufahrt zu diesen beiden Grundstücken nun über die Erschließungsstraße auf Flurnummer 672 wesentlich günstiger erfolgen kann.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Ort	<p>Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Leithen. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung im südlichen Ortsbereich von Leithen an.</p> <p>Das Baugebiet wird im Osten von einer bestehenden Bebauung bzw. der Kreisstraße DEG 3 begrenzt. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden der Baugebietersweiterung befindet sich das Baugebiet „WA Leithen Süd bzw. die Gemeindestraße Leithen – Medernberg, an der ein allgemeines Wohngebiet mit Wohnbebauung anliegt. An die Flurnummer 672 schließt im Osten ein bestehendes Dorfgebiet MD an.</p>
Derzeitige Nutzung	<p>Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich (Wiese bzw. Äcker) genutzt.</p>
Verkehrsanbindung	<p>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.</p>
Abgrenzung des Geltungsbereichs	<p>Der Geltungsbereich der Baugebietersweiterung wird im Nordwesten durch die Gemeindestraße Leithen – Medernberg begrenzt, im Süden durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken mit den Nummern 678/4, 673, 672, 672/2 und 48/104 (Obstwiese). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,05 ha. In dieser Fläche sind die Parzellen 5 und 6 enthalten, die bereits im Bebauungsplan „WA Leithen Süd“ ausgewiesen wurden mit 1.103 m².</p>
Topographie	<p>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.</p> <p>Das Baugebiet liegt an einem nach Westen geneigten Hang. Der größte Niveauunterschied von Ost nach West beträgt vom höchstgelegenen Punkt im Osten bei 426,5 m ü. NN zum tiefstgelegenen Punkt im Westen auf einer Höhe von 416 m ü. NN insgesamt ca. 10,5 m. Die gesamte Baugebietsfläche ist vom Norden Richtung Süden nur um ca. 0,5 m bis 1,0 m geneigt.</p>
Natur und Landschaft	<p>Siehe beiliegendes Geheft von Team Umwelt Landschaft mit der Grünordnung.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse bei der bisherigen Baugebieterschließung 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.</p>

**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 gewerblich genutztes Gebäude mit großem Nebengebäuden.

**Technischer
Umweltschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind durch Verkehrsemissionen übergeordneter Straßen zu erwarten. Die Kreisstraße DEG 3 Kalteck – Deggendorf ist von der Mitte mindestens ca. 20 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. 60 dB(A) und nachts mit ca. 51 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 der DIN 18005 Bbl.1 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

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 20 m $D_{sl} = +2,5 \text{ dB(A)}$

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

$h_m = 0,5 (h_{GE} + h_{GI}) = 0,5 (0,50 \text{ m} + 9,20 \text{ m}) = 4,85 \text{ m}$ $D_{BM} = 0,0 \text{ dB(A)}$

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: $L_m = 59,2 - 1,5 + 2,5 + 0,0 = 60,2 \text{ dB(A)} = \text{rd.} 60 \text{ dB(A)} > 55 \text{ dB(A)}$ nicht zulässig bei WA

nachts: $L_m = 50,0 - 1,5 + 2,5 + 0,0 = 51,0 > 45 \text{ dB(A)}$ nicht zulässig bei WA

Auf Flurnummer 672/5 befindet sich eine Schreinerei. Laut Mitteilung des Eigentümers der Schreinerei solle diese geschlossen werden und ein nicht störender Betrieb, bzw. ein Planungsbüro eingerichtet werden. Der Eigentümer der Schreinerei ist auch Eigentümer der geplanten Bauparzellen Nrn. 13, 14 und 15 direkt unterhalb der Schreinerei. Es wurde vom Eigentümer der Schreinerei bisher keine schriftliche Bestätigung über Stilllegung bzw. Abmeldung der Schreinerei übermittelt. Es ist mit Lärmeinwirkungen der Schreinerei zu rechnen. Der Orientierungswert für Schall in Dorfgebiete von tags 60 dB(A) kann bei der Schreinerei auftreten.

Aufgrund der Überschreitungen der Schallorientierungswerte verursacht durch den Kreisstraßenverkehr bzw. Schreinerei sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich!

Der Einbau von Schallschutzfenster mit intergerierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Ebenso wird empfohlen Kinder- und Schlafzimmer nur dann zur Süd- und Ostseite (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.

Aufenthaltsräume im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Kreisstraße bzw. zur Schreinerei anzuordnen.

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

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Planungserläuterung

Planungsanlass und -ziele

Dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an Wohnbauland soll in Leithen durch die Ausweisung des „WA Leithen Süd - Erweiterung“ Rechnung getragen werden. Die sechs Bauparzellen des ersten Abschnittes des „WA Leithen Süd“ sind bereits vergeben.

Für das neue Areal sind inzwischen bereits wieder 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. Da im schwächer besiedelten, ländlichen Raum Bauland noch zu erschwinglichen Preisen angeboten werden kann, soll die Ortserweiterung auf die Baustruktur hauptsächlich von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ausgelegt werden. Lediglich auf der großen Parzelle Nr. 12 ist ein größerer Baukörper geplant. Hiermit werde der Bedarf an kleineren Wohneinheiten erfüllt.

Erschließung

Die Konzeption der Erschließung erfolgt mit der bestehenden Straße am Südrand des bisherigen Baugebietes zur Erschließung der Parzellen Nr. 7 bis 11. Diese Erschließungsstraße wird um ca. 110 m verlängert bis zur Gemeindestraße

Leithen – Medernberg über Flurnummer 672. Die bereits im 1. BA enthaltenen Parzellen Nummern 5 und 6 können nun von dieser neuen Erschließungsstraße wesentlich günstiger erschlossen werden.
Ein öffentlicher Gehweg von der Erschließungsstraße Richtung Osten zur Kreisstraße DEG 3 dient zur fußläufigen Verbindung Richtung Weibing zum bestehenden Geh – und Radweg entlang der Kreisstraße.
Die Planstraße erhält eine Fahrbahnregelbreite von 5,00 m.
Die Mehrbreiten in der Kurve und Einmündung ermöglichen eine Befahrung der Straße mit Lastzug.

Bebauung

Wie bereits ausgeführt, sollen Einzel- oder Doppelhäuser in lockerer Anordnung die Bebauungsstruktur des kleinen Siedlungsgebietes bestimmen. Durch relativ große Baufenster 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.
Die geplante Bebauung der Parzelle 12 mit einem großen Baukörper ist in der Größe der benachbarten Bebauung auf Flurnummer 672/5 angeglichen. Da dieser Baukörper unterhalb der Straßenböschung um über 3 m tiefer liegt als die Kreisstraße wirkt die Größe nicht störend. Richtung Westen und Norden ist das geplante große Gebäude von den anliegenden Wohnhäusern eingerahmt.

Grünordnung

Es ist eine Ortsrandbegrünung am Süden des Baugebietes vorgesehen sowie zur Kreisstraße mit einer Obstwiese. Siehe auch beiliegendes Geheft von Team Umwelt Landschaft unter Punkt 3.

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.

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.

Die vorhandene 20 KV Freileitung über die Parzellen 7 und 8 wird seitens Bayernwerk abgebaut. Im Zuge der Erschließung zum 1. Bauabschnitt wurden bereits Vorkehrungen für eine Verlegung der Stromleitung in der Verkehrsanlage getroffen.

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 bestehenden Regenwasserkanals befindet sich ein neues Regenrückhaltebecken als Erdbecken auf Flurnummern 675 und 678. Die Flurnummern 675 und 678 befinden sich in Eigentum der Gemeinde. Das Regenwasser wird aus dem Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Perlbach abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist bereits für die Aufnahme des Oberflächenwassers für diese zusätzliche Bebauung ausgelegt.

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 empfohlen, dass Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung u.a.) verwendet werden sollte.

Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser von Dächern des jeweiligen Baugrundstückes über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz in hauseigene Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen solle mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Niederschlagswasserleitungen ist dabei vorzusehen.

Streusalz Es wurde empfohlen auf den Einsatz von Streusalz auf privaten Flächen gänzlich zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, 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. Alle Parzellen können von der Müllentsorgung angefahren werden, da eine Ringstraße geplant ist.

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. Zusätzlich könne laut Mitteilung der örtlichen Feuerwehr eine zusätzliche Löschwasserversorgung vom nahegelegenen Perlbach (max. 250 m entfernt) aufgebaut werden. 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. Heizölverbrauerranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.
Bepflanzung auf Parzellen	Siehe auch beiliegendes Geheft von Team Umwelt Landschaft mit der Grünordnung.

5. Flächenangaben

Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Gehweg zur DEG 3):	ca. 832 m ²	(7,96 %)
Öffentliche Grünflächen: Grünfläche auf Flurnummer 672 (Grünstreifen 0,5 m breit) 48/104 (Obstwiese) und 672/2 (Obstwiese u. Grünstreifen)	ca. 757 m ²	(7,23 %)
Private Fläche (Private Zufahrt zu Flurnummer 672/4)	ca. 90 m ²	(0,86 %)
Nettobaufäche/Parzellenflächen:	ca. 8.779 m ²	(83,95 %)
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	ca. 1,05 ha; ca. 10.458 m² (100,0 %)	

Nettobaufäche/vorläufige Parzellengrößen (ca. Flächenangabe):

Parzelle 5:	544 m ²
Parzelle 6:	559 m ²
Parzelle 7:	880 m ²
Parzelle 8:	1.075 m ²
Parzelle 9:	800 m ²
Parzelle 10:	690 m ²
Parzelle 11:	780 m ²
Parzelle 12:	1.520 m ²
Parzelle 13:	659 m ²
Parzelle 14:	618 m ²
<u>Parzelle 15:</u>	<u>654 m²</u>

Summe: 8.779 m²