



Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Büchlberg  
Passau  
Niederbayern

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**"WA REITBERG"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Architekturbüro Feßl & Partner

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
<b>GRZ 0,4 bzw. 0,6</b>	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4 Bezugsgröße ist die Grundstücksgröße der Bauparzellen.  Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Grundstücke der Reihenhäuser auf den Parzellen: 7-10 und 13-16, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß §19 Abs.2 BauNVO (GRZ I) um 0,2 bis zu einer GRZ I von 0,6 zulässig.
<b>GFZ 0,8 bzw. 1,2</b>	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8 Für Grundstücke der Reihenhäuser auf den Parzellen 7-10 und 13-16 beträgt die max. zulässige GFZ 1,2 <u>Für alle Grundstücke gilt:</u> Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
<b>Bauweise</b>	<b>o</b> = zulässig ist offene Bauweise Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig
<b>Vollgeschosse</b>	<b>II+ D</b> = maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse (Evtl. zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein)

## 0.2 Gebäude

<b>Wandhöhen:</b>	Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 7,50 m Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 8,50 m  Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Bei Geländeneigung von <b>mehr</b> als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des best. Geländes, ist ein Gebäude mit Untergeschoss oder halbgeschossig höhenversetzter Bauweise (Split-Level) zu bauen.  In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind bei allen Wohngebäuden einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das bestehende Urgelände.  Falls das neue Gelände topographisch tiefer liegt als das Urgelände, gilt als Wandhöhe das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Die sichtbare Wandhöhe darf in keinem Falle die festgelegten zulässigen Wandhöhen überschreiten.
-------------------	---

Dachformen und Dachneigung:	Zulässig sind: Satteldach mit 10° - 30° Dachneigung Pulldach mit 10° - 25° Dachneigung Dabei wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Pulldach auf 9,00 m festgelegt. Bei Garagen: Garagen sind zwingend mit Gründächern auszuführen
Firstrichtung:	Die Firstrichtung ist frei wählbar
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Bei geneigten Dächern: - Dachziegel, rot - Dachbepflanzung Bei Garagen - Dachbepflanzung - Terrassenplatten (max. 50 % der Dachfläche)
Dachgauben:	Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 3,00 m <sup>2</sup> betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

### **0.3 Nutzung v. Photovoltaik nach §9 Abs.1 Nr.23b BauGB (Solarfestsetzung)**

- a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).  
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern der geneigten Dächer auf den Gebäuden welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.
- b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- c) Um eine mögliche Blendwirkung von Verkehrsteilnehmern durch Photovoltaikanlagen auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- d) Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen, dass bei Errichtung von Photovoltaikmodulen die Schallimmissionen im Bereich von Wohnbebauungen, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.

## 0.4 Festsetzungen zum Schallschutz

- (1) In den Gebäuden auf den Parzellen 1, 2, 3, 23 und 24 sind schutzbedürftige Räume \*1) durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten Fassaden befinden.
- (2) Von den genannten Vorgaben darf nur abgewichen werden, wenn
  - a) der betreffende Raum über mindestens eine zweite geeignete Lüftungsöffnung verfügt, die in einem Bereich liegt, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.  
In diesen Konstellationen sind jedoch in jedem Fall die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Räume im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung gem. DIN 4109 zu bestimmen und mit den Bauanträgen einzureichen.  
und/oder
  - b) im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder der deutlichen und dauerhaften Verringerung der Verkehrslärmimmissionen die tatsächlich erwartbare Geräuschbelastung in der Nacht 45 dB(A) unterschreitet.

Der Nachweis ist im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung von einem entsprechenden Fachbüro zu führen.

- (3) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzrichtungen) der zu betrachtenden Räume muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen.
- (4) Das beiliegende „Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz“ Städtebauliche Planung im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 2414, 2415 und 2420 der Gemarkung Leoprechting in 94124 Büchlberg vom Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut - Projekt Nr.: BUE-6195-01 / 6195-01\_E01, vom 29.06.2022 wird als Bestandteil der Bebauungsplanung festgesetzt.

\*1) **Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind:**

- Wohn- Schlafräume und Kinderzimmer
  - Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume
- Auch eine **Küche**, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient („Wohnküche“), ist als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) anzusehen, vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 C 2.07 vom 29.08.2007.*

## 0.5 Garagen und Nebengebäude

### 0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.

- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt.  
Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
- Grenznahe Garagen sind zulässig mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Bei grenznahen Garagen wird dabei ein abweichendes Maß der Abstandsflächen auf 1,00 m festgelegt. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO)
- Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind nur begrünte Flachdächer über deren gesamte bebaute Fläche zulässig.
- Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

### **0.5.2 Carports bei den Reihenhäusern mit den Parz.-Nrn. 13 – 16**

Die Carports für die Reihenhäuser mit den Parzellennummern 13 – 16 müssen zwingend, wie planlich dargestellt an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Dabei darf die Höhe der Grenzwall zur nördlich angrenzenden Parzellen-Nr. 12 max. 3,00 m betragen.

Die Carports für die Reihenhäuser mit den Parzellennummern 7 – 10 dürfen, wie planlich dargestellt, bis 2,00 m an die östlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die Maximalhöhe darf dabei ebenfalls 3,00 m betragen.

## **0.6. Einfriedungen**

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,20 m.
Abstand zwischen Boden und Zaun	Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

## **0.7. Geländeverhältnisse / Topografie**

### **0.7.1 Auffüllungen Abgrabungen**

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

## **0.7.2 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Urgelände zulässig. Im Bereich des planlich festgesetzten öffentlichen Grünzuges am südlichen gelegenen Bachlauf sind Stützmauern nicht zulässig.

## **0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie**

### **0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Als versickerungsfähig gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies/Splittfugen, Rasengittersteine und wasserdurchlässiges Pflaster.

### **0.8.2 Schutz des Oberbodens**

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen und wieder zu verwenden.

### **0.8.3 Unbebaute Grundstücke**

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Es ist deswegen mindestens ein Mähgang jährlich im September durchzuführen.

### **0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten**

Zulässig sind nur autochthone Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald.

Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Laubbaum mindestens 2. Wuchsklasse (2. Ordnung) oder ein Obstbaum als zu pflanzen. Die zeichnerisch dargestellte Lage der Bäume ist als Vorschlag zu sehen. Gesetzliche vorgeschriebene Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind dabei einzuhalten.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

### **0.8.5 Zwingend festgesetzte Pflanzungen entlang der Straßen**

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzqualifikation : Laubbäume 1. Ordnung 3 x V., m.B., STU 14/16

Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald, zu begrünen.

### **0.8.6 Pflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen**

Im Bereich d. planlich dargestellten privaten u. öffentlichen Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

#### **a) Bäume:**

Ausschließlich zulässig sind Bäume gem. Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald

Pflanzqualifikation : Laubbäume, 3xV., m.B.,STU 14/16

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Grünzugsfläche

#### **b) Sträucher:**

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 6 m<sup>2</sup> Grünzugsfläche,  
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

### **0.8.7 Pflanzliste**

#### **a) Bäume**

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

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume (jedoch als Hochstämme zu pflanzen)

#### **b) Sträucher**

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu erfolgen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

### **0.8.8 Zwingend zu erhaltende Bäume und Sträucher**

Die im Südwesten innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bäume und Sträucher sind zwingend zu erhalten.

### **0.8.9 Schottergärten**

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach nicht zulässig.

### **0.8.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß den Berechnungen in der Begründung ein Ausgleichserfordernis von 8.339 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Gemeinde Büchlberg ist im Besitz eines Ökokontos auf Flur-Nr. 2506, Gemarkung Leoprechting.

Das Grundstück des Ökokontos hat eine Gesamtgröße von 8.773 m<sup>2</sup>

Die naturschutzrechtliche erforderliche Ausgleichsfläche von 8.339 m<sup>2</sup> wird von dieser Ökokontofläche abgebucht.

## **0.9. Denkmalschutz**

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

### **0.10. Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen

### **0.11. Entwässerung von Bauflächen**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

## **0.12. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser**

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

## **0.13 Bauverpflichtung**

Auf den einzelnen Parzellen muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückkaufassessvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Büchlberg eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Büchlberg, zurückgegeben werden muss.

## **0.14. HINWEISE - ALLGEMEIN**

### **0.14.1 Grundwasser**

Über d. Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### **0.14.2 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Büchlberg zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist dem Versorgungsträger nach Aufforderung vorzulegen.
- Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.
- Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter:  
*<https://www.bayernwerknetz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>*

#### **0.14.3 Erschließungsleitungen**

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

#### **0.14.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken**

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

#### **0.14.5 Brandschutz / Löschwasser**

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen und einzuhalten.

#### **0.14.6 Einsicht in die Technischen Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, können diese im Rathaus der Gemeinde Büchlberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **0.15. HINWEISE - ÖKOLOGIE**

---

### **0.15.1. Wasserversorgung**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Regenwassersammelbehälter erreicht.

### **0.15.2. Regenwassersammelbehälter**

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

### **0.15.3 Sicherstellung des Pflanzraumes**

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### **0.15.4 Hinweis auf Broschüre „Artenschutz leicht gemacht“**

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

### **0.15.5 Klimaschutz**

- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher und/oder dgl. wird zusätzlich empfohlen.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.

### **0.15.6 Empfehlungen bei Bodenarbeiten**

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

### **0.15.7 Hinweis für Abfallentsorgung**

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.