



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

### 1 EMISSIONEN

Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls es die Wetterlage während der Erntezeit erforderlich macht.

### 2 BAUGELÄNDE

Geländeaufschüttungen- / Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen einzubauen.

### 3 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei den Bauarbeiten Bau- bzw. Bodendenkmäler angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. In diesem Fall ist dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nach Art. 8 Abs. 2 DSchG eine Woche Zeit für die sachgerechte Dokumentation und Bergung zu gewähren.

### 4 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

#### 4.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

#### 4.2 Gestaltung von privaten Vorgärten

In den Vorgartenbereichen sollen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker,
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wachholder,
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen,
- Formschnittgehölze.

Folgende Arten sind für Baumpflanzungen in Zuordnung zum Straßenraum zu empfehlen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Gleditschie (dornlose Arten wie *Gleditsia triacanthos* 'Suburst', 'Skyline'),



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*),
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefur'),
- Rosablütige Robinie (*Robinia margaretta* 'Casque Rouge'),
- Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chantecleer'),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Die Vorgartenbereiche sollen gärtnerisch begrünt werden. Auf die Anlage von Schotterbeeten soll verzichtet werden.

## 5 UNTERLAGEN ZUM BAUANTRAG

Den Planunterlagen zur Bebauung innerhalb des WA01 und WA02 ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, nach dessen Vorgaben die jeweilige Grundstücksbepflanzung und Ausführung der Stellflächen / Zufahrten zu erfolgen hat, einschließlich Geländeeinbindung mit Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes.

## 6 BRANDSCHUTZ/ LÖSCHWASSERVERSORGUNG

### 6.1 Löschwasserversorgung und Löschwassermenge

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der Tabelle 1 zur Nr. 5 – Grundsatz, aus der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW, für die im Bebauungsplan angedachte Art der baulichen Nutzung zu errichten und sicherzustellen.

Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.



**Textliche Hinweise**  
zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

**Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>a)</sup>**

| Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung              | reine Wohngebiete (WR)<br>allgem. Wohngebiete (WA)<br>besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI)<br>Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup> |                 | Gewerbegebiete (GE) |               |               | Industriegebiete (GI) |
|---|--|-----------------|---------------------|---------------|---------------|-----------------------|
|   | N ≤ 3  | N > 3           | N ≤ 3               | N = 1         | N > 1         |                       |
| Zahl der Vollgeschosse (N)  | N ≤ 3  | N > 3           | N ≤ 3               | N = 1         | N > 1         | -                     |
| Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)                           | 0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7  | 0,7 < GFZ ≤ 1,2 | 0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7     | 0,7 < GFZ ≤ 1 | 1 < GFZ ≤ 2,4 | -                     |
| Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)                                 | -  | -               | -                   | -             | -             | BMZ ≤ 9               |
| <b>Löschwasserbedarf</b>  |  |                 |                     |               |               |                       |
| bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>d)</sup> : | m³/h   | m³/h            | m³/h                | m³/h          | m³/h          | m³/h                  |
| klein   | 48   | 96              | 48                  | 96            | 96            | -                     |
| mittel  | 96   | 96              | 96                  | 96            | 192           | -                     |
| groß  | 96   | 192             | 96                  | 192           | 192           | -                     |

  

**Überwiegende Bauart**

- feuerbeständige<sup>e)</sup>, hochfeuerhemmend<sup>e)</sup> oder feuerhemmende<sup>e)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen<sup>e)</sup>
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen<sup>h)</sup>
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Tabelle 1  
Quelle: Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405, des DVGW, Februar 2008

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z.B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Normennachweis:

- Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) i.V.
- Art. 1 Abs. 2 BayFwG i.V.
- Nr. 1.3.1 VollzBekBayFwG
- § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

**6.2 Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen**

Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig

- Unterflurhydranten gem. DIN EN 14339 oder



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

- Überflurhydranten gem. DIN EN 14384,
- aber auch ein
- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230  
angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL 1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtung mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:

- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

### 6.3 Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten.

*Sh. hierzu auch*

*Gerichtsurteil des Bayerischen Verwaltungsgericht München (9. Kammer) vom 17.08.2018 – M 9 S 18.3849:*

**Nutzungsuntersagung wegen Fehlens eines zweiten Rettungswegs**

**Redaktioneller Leitsatz:**

**„Der zweite Rettungsweg für ein Gebäude fehlt, wenn dieser nur über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle nachgewiesen wird, die Feuerwehr aber nicht binnen zehn Minuten vor Ort sein kann.“**

## 7 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

### 7.1 Niederschlagswasser

Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des §55 WHG zu beachten. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Die Vorgaben der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 bzw. A 117 sind zu beachten.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Ein Wasserrechtsverfahren bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Ansprechpartner: Moosbauer Martin // Tel.: 0991 2504 122 // E-Mail: Martin.Moosbauer@wwa-deg.bayern.de) erforderlich.

### 7.2 Wildabfließendes Wasser

Insbesondere bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Der Abfluss von wild abfließendem Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

## 8 BELANGE DER BAYERNWERK NETZ GMBH

In dem überplanten Bereich befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

2/2

Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, bitten wir Sie, Herrn Michel Menrath unter der Telefonnummer 08721/980-472 mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

*Hinweis:*

*In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.*

*Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.*

## 9 BELANGE DER TELEKOM TECHNIK GMBH

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.



## Textliche Hinweise

zum Bebauungsplan „WA Sandäcker“  
Markt Arnstorf

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben
- einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 10 ALTLASTEN

Die Grundstücke Fl.Nrn. 539/24 und 539 (T), Gemarkung und Markt Arnstorf, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wäre dies zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, wären über den Fund zu informieren. Auf die Möglichkeit einer Aushubüberwachung durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal wird hingewiesen.