TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„GE(e) RAPPENHOF“

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. GE(e) **eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**
(schalltechnotechnische Einschränkung gem. Pkt. 1.7 der textlichen Festsetzungen)

Nicht zulässig sind:

a) Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 3 = Vergnügungsstätten

b) Einzelhandelsbetriebe

1.3. GRZ 0,8 Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.
Bezogen auf die Nettobaulandfläche. Die Nettobaulandfläche bezeichnet dabei die Grundstücksfläche ohne private Ortsrandeingrünung.
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

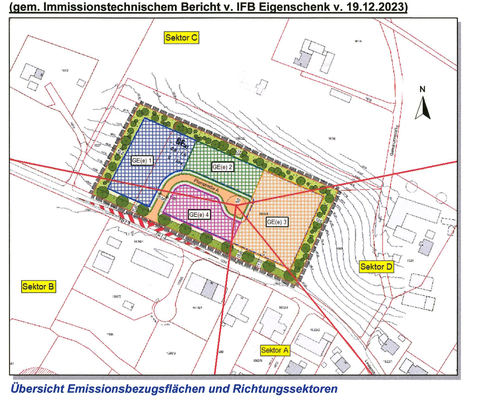
1.4. GFZ 1,6 Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.

1.5. Bauweise Festgelegt wird „Abweichende Bauweise“ = **Abw.**
(gemäß BauNVO § 22, Satz 4)
Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.
Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist einzuhalten.

1.6. Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.
Mit den einzelnen Bauvorhaben muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Aufnahme der gewerblichen Nutzung sicherzustellen.
Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Witzmannsberg eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an die Gemeinde Witzmannsberg, zurückgegeben werden muss.

(gem. Immissionstechnischen Bericht v. IFB Eigenschenk v. 19.12.2023)



Übersicht Emissionsbezugsflächen und Richtungssektoren

	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht im Richtungssektor			
Teilfläche	A	B	C	D
GE(e) 1	0/0	4/4	4/4	4/4
GE(e) 2	0/0	5/15	5/15	5/15
GE(e) 3	0/0	8/5	8/8	8/5
GE(e) 4	0/0	6/3	6/11	6/11

1) Die Gesamtbelastung darf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an keinem Immissionsort um mindestens 30 dB unterschreiten.

2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.
Im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.

3) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen. d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).
Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnisse und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend dem geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (DIN ISO 9613-2 und TA Lärm).
Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

4) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

5) Wohnungen für Aufsichts - u. Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder -inhaber dürfen nur errichtet werden, sofern die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter Gewerbebetriebe/ - flächen sowie zukünftig hinzukommender Gewerbebetriebe führt. Die Anforderungen der TA Lärm sind einzuhalten.

6) Bei der Errichtung von Bürorämen oder Betriebsleiterwohnhäusern bzw. -wohnungen sind die Anforderungen der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 an die Außenbauteile schützenswerter Räume einzuhalten. Das Plangebiet liegt größtenteils im Lärmpegelbereich IV. Im Bereich der südlichen Baugrenze der Teilfläche GE(e) 1 liegt Lärmpegelbereich V vor.

2. GEBÄUDE

Dachformen: Zulässig sind:
Satteldächer — mit 0 - 45° Dachneigung
Pultdächer — mit 0 - 15° Dachneigung
Flachdächer

Firstrichtungen: Die Firstrichtungen sind frei wählbar

Wandhöhen: Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen:
Talseits: max. 10,00 m
Bergseits: max. 8,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, Gründach, Kiesdach;
Blecheindeckung (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Photovoltaikanlagen: Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der KrPA27 (Lindenstraße) 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.
Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen, dass bei Errichtung von Photovoltaikelementen die Schallimmissionen im Bereich der nächstliegenden Wohnbebauungen, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.

Dachgauben: Zulässig sind max. 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28°.
Die Vorderfläche der Dachgauben darf jeweils max. 4,50 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,50 m betragen.

Werbeanlagen: Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m, einer Fläche von max. 4,0 m² und pro Parzelle nur einmal zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAPHIE

a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 2,00 m zulässig und müssen auf den eigenen neu zu vermessenden Grundstücken so ausgeglichen werden, dass die zukünftigen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden, so dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt tigt werden.

b) Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Mauerabtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerabtreppungen muss dabei mindestens 1,0 m betragen. Die addierte Gesamthöhe darf jedoch 3,0 m nicht überschreiten.

c) Stützmauern sind in jedem Falle mit geeigneten Rankpflanzen vollflächig zu begrünen.

d) Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen verheigen und unterhalb geplanten Geländeverlauf zeigen.
Das geplante und das bestehende Gelände sind in den Schnitten und in den Ansichten darzustellen.

4. EINFRIEDUNGEN

Allgemein: Zulässig sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe. Der Abstand des Zaunes vom Boden muss mindestens 15 cm betragen.

Sockel / Pfeiler: Mauern und/oder Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig. Pfeiler sind nur wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

5. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise sicherzustellen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1. Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. Schottergärten sind unzulässig.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung zu erfolgen.

6.2. Ortsrandeingrünung

An den Rändern des geltungsbereiches ist zwingend, wie planlich dargestellt, eine private Ortsrandeingrünungsfläche in einer Breite von 10,0 m herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Ansaat der Wiesenflächen mit Regiosaatgutmischung für Blühwiesen der Herkunftsregion 19.

Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung:

a) Bäume:
Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., mDB., STU 14/16 cm.
Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: 60 - 100 cm,
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2,25 m² Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude zu erfolgen.

6.3. Öffentliche Grünfläche entlang der Lindenstraße

Entlang der Lindenstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

6.4. Pflanzliste

Hochstamm 3 x v. mDB, STU 14 - 16 cm

Autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 3: Südostdeutsches Hügel- und Bergland

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume (nicht autochthon)

b) Sträucher

v. Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Autochthones Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 3: Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

6.5. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

6.6. Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung, Herkunftsregion 19 oder 16 (z.B. Frischwiese) und/oder mit heimischen Sträuchern zu begrünen.
Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

6.7. Anpflanzen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 9,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.
Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

6.8. Oberflächenwasser (Art. 19 und 10 BayStr.WG)

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.
Die geplante Oberflächenentwässerung aus diesem Gesamtgebiet ist frühzeitig mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen, dabei wird ein Gesamtkonzept (Wasserrechtsverfahren) der geplanten Entwässerung durch die Gemeinde notwendig.

7. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

7.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

7.2. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidegras oder Leguminosen anzusäen.

7.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15 - 20 cm, bei Strauchpflanzungen 20 - 30 cm und bei Bäumen ca. 40 cm betragen.

7.4. Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenbereich sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und bedarfsorientiert einzusetzen. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen zulässig mit einer max. Oberflächentemperatur von 60 Grad, ohne Abstrahlung zur Seite und nach oben. Die direkte Beleuchtung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.
Auf die Broschüre "Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen.

8. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE NACHBARGRUNDSTÜCKE

8.1. Emissionen und Immissionen

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 Staubbelästigung, auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit, gerechnet werden muss.

8.2. Bauliche Anlagen

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.

9. ABWASSER-/NIEDERSCHLAGSWASSER

Schadstoffbelastete Abwässer:
Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. ggl. einzubauen.

Entwässerungsplan:
Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für den Ausgleich des Eingriffes durch die Baumaßnahmen in vorliegendem Bebauungsumgriff errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 6.870,00 m². Um diesen Ausgleich erbringen zu können, stellt die Gemeinde Witzmannsberg die Ökokontofläche Witzmannsberg-Bründlkapelle, auf dem Flurstück Nr. 72, bereit. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der zugelassenen Planung für die Ökokontofläche 1 Witzmannsberg-Bründlkapelle von Februar 2010 im Detail dargestellt und im Gelände bereits umgesetzt.

Der Anerkennungsfaktor in der Fläche beträgt 0,8. Für die errechnete Ausgleichsfläche von 6.870,00 m² ist von der Ökokontofläche (6.870,00 m² · 0,8) ein Anteil von 8.587,50 m² abzubuchen. Der Ausgleichsbedarf wird gerundet auf 8.590,00 m².
Die Ausgleichsfläche ist in Plan-Nr. 4138.203 Ausgleichsflächen und -maßnahmen dargestellt.

11. HINWEISE IN BEZUG AUF DIE KREISSTRAßE KrPA 27

Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.
Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen.

Einmündungen/Kreuzungen v. öffentlichen Straßen (Art. 31 u. 32 BayStrWG)

Die Baulfachen sind über die bestehende und geplante Gemeindestraße zu erschließen.

Privatzufahrten

Zusätzliche Privatzufahrten entlang der Kreisstraße werden nicht zugelassen.

Sichtfelder (Richtlinien f. d. Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
- 200 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 10 m im Zuge der Gemeindestraße

12. Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. 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, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

12.5. Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind in jedem Falle in der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Fassung einzuhalten.

Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

12.6. Erschließungsleitungen

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

12.7. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungswerken sowie mit der Gemeinde Witzmannsberg zu klären.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von bestehenden Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der zuständigen Versorgungswerke müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- 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 über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
- Für Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

12.8. Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommende 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, Tel. 0941/595748-0 wird verwiesen.

12.9. Empfehlungen für Aushubarbeiten

Es wird empfohlen, bei allen 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.

Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.
Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

12.10. Baulicher Brandschutz

a) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

b) Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

c) Bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W331 des DVGW zu beachten.

12.11. Grundstückseinleitungen

Grundstückseinleitungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

12.12. Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die den Bebauungsplan betreffenden technischen Regelwerke, insb. die DIN-Vorschriften, liegen im Bauamt des Rathauses in Tittling (Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg) zu jedermanns Einsicht während der üblichen Bürostunden aus.

Gansilbach
Gansilbachstraße
Lindenstraße
Hadersfeldstraße
Eichenweg
Am Bergl
Planstraße A
GE(e)
0,8
1,6
II
Abw.
SD
Sichtdreieck 200/10
1609
1611
1604
1603/2
1603/1
1603/3
1606
1607
1605
1608
1610
1595
1596/1
1596/3
1596/2
1598
1598/3
1600
1600/1
1600/2
1602/8
1602/3
1602/2
1602/1
1602/4
1602/5
1602/7
1602/6
1487
1597
1599
1504/1
1504
1497/6
1497/7
1497/5
1506
1521
1522
1522/9
1522/8
1522/10
1522/11
1522/7
1522/6
1522/1
1522/12
1522/5
1522/13
1522/2
1522/4
1522/14
1527/5
1527/6
1527/7
1527/4
1878
1879
1489
1490
1491/2
1491/1
1492
1493
1494
1495
1496
1499
1501
1502
1503
1505
1507
1508
1509
1510
1511
1512
1513
1514
1515
1516
1517
1518
1519
1520
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1841
1842
1843
1844
1845
1846
1847
1848
1849
1850
1851
1852
1853
1854
1855
1856
1857
1858
1859
1860
1861
1862
1863
1864
1865
1866
1867
1868
1869
1870
1871
1872
1873
1874
1875
1876
1877
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900
1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907
1908
1909
1910
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100
2101
2102
2103
2104
2105
2106
2107
2108
2109
2110
2111
2112
2113
2114
2115
2116
2117
2118
2119
2120
2121
2122
2123
2124
2125
2126
2127
2128
2129
2130
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2137
2138
2139
2140
2141
2142
2143
2144
2145
2146
2147
2148
2149
2150
2151
2152
2153
2154
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166
2167
2168
2169
2170
2171
2172
2173
2174
2175
2176
2177
2178
2179
2180
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
2196
2197
2198
2199
2200
2201
2202
2203
2204
2205
2206
2207
2208
2209
2210
2211
2212
2213
2214
2215
2216
2217
2218
2219
2220
2221
2222
2223
2224
2225
2226
2227
2228
2229
2230
2231
2232
2233
2234
2235
2236
2237
2238
2239
2240
2241
2242
2243
2244
2245
2246
2247
2248
2249
2250
2251
2252
2253
2254
2255
2256
2257
2258
2259
2260
2261
2262
2263
2264
2265
2266
2267
2268
2269
2270
2271
2272
2273
2274
2275
2276
2277
2278
2279
2280
2281
2282
2283
2284
2285
2286
2287
2288
2289
2290
2291
2292
2293
2294
2295
2296
2297
2298
2299
2300
2301
2302
2303
2304
2305
2306
2307
2308
2309
2310
2311
2312
2313
2314
2315
2316
2317
2318
2319
2320
2321
2322
2323
2324
2325
2326
2327
2328
2329
2330
2331
2332
2333
2334
2335
2336
2337
2338
2339
2340
2341
2342
2343
2344
2345
2346
2347
2348
2349
2350
2351
2352
2353
2354
2355
2356
2357
2358
2359
2360
2361
2362
2363
2364
2365
2366
2367
2368
2369
2370
2371
2372
2373
2374
2375
2376
2377
2378
2379
2380
2381
2382
2383
2384
2385
2386
2387
2388
2389
2390
2391
2392
2393
2394
2395
2396
2397
2398
2399
2400
2401
2402
2403
2404
2405
2406
2407
2408
2409
2410
2411
2412
2413
2414
2415
2416
2417
2418
2419
2420
2421
2422
2423
2424
2425
2426
2427
2428
2429
2430
2431
2432
2433
2434
2435
2436
2437
2438
2439
2440
2441
2442
2443
2444
2445
2446
2447
2448
2449
2450
2451
2452
2453
2454
2455
2456
2457
2458
2459
2460
2461
2462
2463
2464
2465
2466
2467
2468
2469
2470
2471
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480
2481
2482
2483
2484
2485
2486
2487
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2495
2496
2497
2498
2499
2500
2501
2502
2503
2504
2505
2506
2507
2508
2509
2510
2511
2512
2513
2514
2515
2516
2517
2518
2519
2520
2521
2522
2523
2524
2525
2526
2527
2528
2529
2530
2531
2532
2533
2534
2535
2536
2537
2538
2539
2540
2541
2542
2543
2544
2545
2546
2547
2548
2549
2550
2551
2552
2553
2554
2555
2556
2557
2558
2559
2560
2561
2562
2563
2564
2565
2566
2567
2568
2569
2570
2571
2572
2573
2574
2575
2576
2577
2578
2579
2580
2581
2582
2583
2584
2585
2586
2587
2588
2589
2590
2591
2592
2593
2594
2595
2596
2597
2598
2599
2600
2601
2602
2603
2604
2605
2606
2607
2608
2609
2610
2611
2612
2613
2614
2615
2616
2617
2618
2619
2620
2621
2622
2623
2624
2625
2626
2627
2628
2629
2630
2631
2632
2633
2634
2635
2636
2637
2638
2639
2640
2641
2642
2643
2644
2645
2646
2647
2648
2649
2650
2651
2652
2653
2654
2655
2656
2657
2658
2659
2660
2661
2662
2663
2664
2665
2666
2667
2668
2669
2670
2671
2672
2673
2674
2675
2676
2677
2678
2679
2680
2681
2682
2683
2684
2685
2686
2687
2688
2689
2690
2691
2692
2693
2694
2695
2696
2697
2698
2699
2700
2701
2702
2703
2704
2705
2706
2707
2708
2709
2710
2711
2712
2713
2714
2715
2716
2717
2718
2719
2720
2721
2722
2723
2724
2725
2726
2727
2728
2729
2730
2731
2732
2733
2734
2735
2736
2737
2738
2739
2740
2741
2742
2743
2744
2745
2746
2747
2748
2749
2750
2751
2752
2753
2754
2755
2756
2757
2758
2759
2760
2761
2762
2763
2764
2765
2766
2767
2768
2769
2770
2771
2772
2773
2774
2775
2776
2777
2778
2779
2780
2781
2782
2783
2784
2785
2786
2787
2788
2789
2790
2791
2792
2793
2794
2795
2796
2797
2798
2799
2800
2801
2802
2803
2804
2805
2806
2807
2808
2809
2810
2811
2812
2813
2814
2815
2816
2817
2818
2819
2820
2821
2822
2823
2824
2825
2826
2827
2828
2829
2830
2831
2832
2833
2834
2835
2836
2837
2838
2839
2840
2841
2842
2843
2844
2845
2846
2847
2848
2849
2850
2851
2852
2853
2854
2855
2856
2857
2858
2859
2860
2861
2862
2863
2864
2865
2866
2867
2868
2869
2870
2871
2872
2873
2874
2875
2876
2877
2878
2879
2880
2881
2882
2883
2884
2885
2886
2887
2888
2889
2890
2891
2892
2893
2894
2895
2896
2897
2898
2899
2900
2901
2902