Gemeinde Köfering
Schulstraße 11
93096 Köfering

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Egglfing Südwest“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf, 30.09.2022

Projekt-Nr.: 569242

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1 Bauliche Nutzung 3
1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE) 3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche 3
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze 4
2 Bauweise 4
3 Abstandsflächen 4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen 4
4.1 Hauptgebäude 4
4.2 Garagen / Carports 5
5 Aufschüttungen / Abgrabungen 6
6 Einfriedungen 6
7 Abwasser 7
7.1 Schmutzwasser 7
7.2 Niederschlagswasser 7
8 Schallschutz 7
8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen 7
8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen 7
9 Grünordnung 9
9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke 9
9.2 Pflanzlisten einheimischer Gehölze 10
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz 10
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 10
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz 12
11 Denkmalschutz 12

TEXTLICHE HINWEISE 13

1 Baugrund 13
2 Altlasten / Kampfmittel 13
3 Baustoffe 13
4 Bodendenkmäler 14
5 Wasserhaushalt 14
6 Hinweise zu Niederschlagswasser und wild abfließendem Wasser 14
7 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 15
8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 16
9 Landwirtschaft 16
10 Luftreinhaltung 16
11 Regenerative Energien 16
12 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen 16
13 Hinweise zur Bepflanzung 17
14 Hinweise zur Wasserversorgung / Löschwasser 17
15 Hinweise zur Abfallentsorgung 18
16 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers 18

Vorbemerkung

Die in den Planunterlagen verwendeten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO;

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE

Im Plangebiet Südwest ist nur maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in der jeweils festgesetzten Hausform zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen südwestlich von Egglfing sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze festgesetzt.

Außerhalb dieser Flächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- Stellplätze,
- Eine Holzlege bis zu einer max. Grundfläche von 5 m²,
  Holzlegen dürfen nicht entlang von Straßen errichtet werden
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von bis insgesamt 30 m² pro Gebäude (z.B. Gartenschuppen),
- Versickerungsanlagen, sowie Einhausungen und Sammelstellen für Abfallbehälter.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze

Nach der Stellplatzsatzung[1] der Gemeinde Köfering gelten die folgenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Die Stellplätze sind in Form Garagen, Carports oder als Stellplätze bereitzustellen:

Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften pro Wohneinheit:

2 Stellplätze oder Garagen

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäude mit Wohnungen:

pro Wohneinheit mit einer Größe bis zu 50,00 qm Wohnfläche:	1 Stellplatz oder Garage
pro Wohneinheit mit einer Größer über 50,00 qm Wohnfläche:	2 Stellplätze oder Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Die Zufahrten sind soweit in der Planzeichnung festgesetzt nur in diesen Bereichen zulässig.
Zwischen Garage / geschlossenem Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf.
Entlang öffentlicher Flächen ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten.
Bei der Grenzbebauung mit Garagen und Nebenanlagen mit nicht mehr als 50 m² sind insbesondere die Regelungen des Art.6 Abs. 9 Nr.1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte aufgefüllte fertige Geländeoberfläche festgelegt.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge zum Doppelhausnachbarn an den Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Gebäudegrundriss	Als Grundrissform sind nur rechtwinklige Grundrisse zulässig
Gebäudestellung	Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig einer Grundstücksgrenze oder parallel oder rechtwinklig der Erschließungsstraße auszurichten.
Fassaden	Grelle Farben an Außenfassaden sind unzulässig. Diese sind als Putzfassaden oder Holzschalung auszuführen. Holzhäuser sind zulässig.

[1] Satzung zur Regelung von Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderung der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge der Gemeinde Köfering

Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine	
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen	
Dachform, -neigung	Dachformen und Dachneigung sh. Nutzungsschablone in der Planzeichnung	
Dachüberstand	Ortgang	max. 0,5 m
	Traufe	max. 0,5 m
	Balkone, Terrassen	max. 1,5 m
Dachaufbauten / Einschnitte	Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Dachgauben sind ausschließlich bei Gebäudetyp E + D als stehende Formate von max. 5,0 m² Ansichtsfläche zulässig. Dabei gilt der Mindestabstand der Gauben von:	
	Zwischenabstand	1,2 m
	vom Ortgang	2,5 m
	Dacheinschnitte sind unzulässig.	
	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, jedoch nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche.	
	Zwerchgiebel sind nur bei den Gebäudetypen E + D zulässig. Bei einer Anordnung in der inneren Hälfte an der Traufseite mit einer Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge und einer Firsthöhe von mind. 0,80 m unter der Hauptfirstlinie.	
Anbauten	max. Tiefe:	8 m
	max. Breite:	80 % der Wandlänge des angrenzenden Hauptkörpers
Wandhöhen	E + D:	max. 4,50 m
	E + 1:	max. 6,50 m
	Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.	
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die Höhe des Fahrbahnrandes in der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenbezugspunktes.	

4.2 Garagen / Carports

Diese sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Dachform und die Dachneigung sollen sich am Dach des Hauptgebäudes orientieren. Flachdächer mit Terrassen sind bei Grenzbebauung nicht

zulässig. Für nicht aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude ist mindestens ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind hat sich der Nachbauende in Bezug zu Wandhöhe an den Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Dachform	Satteldach, Flachdach (begrünt), Pultdach (begrünt)	
Dachneigung	bei Satteldach:	max. 30°
	bei Pultdach:	max. 15°
Dachbegrünung	Pultdächer von Garagen und Nebengebäuden sind möglichst semiintensiv mit mindestens 10 cm Humus zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z.B. Schotter besteht. Eine Kombination der Begrünung mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.	
Wandhöhe	max. 3,0 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.	
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante (RFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehende Straßenoberkante.	

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingte Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1 : 1,5 vorzunehmen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 0,5 m das natürliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Garagenzufahrten und Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Mauern entlang der Außengrenzen der Grundstücke sind nicht zulässig. Stützmauern sind auf einer Höhe von 0,7 m zulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum mit 1,2 m Höhe (als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante), ansonsten bis 1,5 m Höhe zulässig.

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holzzäune und Metallzäune zulässig.

Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel über 5 cm Höhe nicht zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen (Tore) nicht zulässig.

7 Abwasser

7.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Obertraublinger Straße abgleitet. An den Übergabestellen der Bauparzellen oder an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal ist bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem anzuschließenden Grundstück ein Kontrollschacht zu errichten.

7.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen wird gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken auf der Fl.Nr. 1036/2 dem Lohgraben zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird in Zisternen, falls möglich mit Retentionszisternen (Größe des Volumens mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) gesammelt und für Grauwassernutzung verwendet, der Überlauf erfolgt gedrosselt in die Niederschlagswasserkanalisation. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge sind Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

8 Schallschutz

8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Es werden aktive Lärmschutzeinrichtungen mit einer gestaffelten Gesamthöhe von 3,0 m über Gelände errichtet.

Lärmschutzwände sind hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten α von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 dB auszuführen.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

- Die Grundrisse sind möglichst so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 gewährleistet.
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie etwa Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien, kalte Wintergärten, Erkervorbauten, Schiebeläden, Prallscheiben, Vorhangfassaden oder besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sind zulässig.

- Schallschutzfenster des Gebäudes von Immissionsort 6 hat dem Vorsorgeprinzip entsprechend mindestens der Schallschutzklasse V nach VDI 2719 zu entsprechen. Schallschutzfenster des Gebäudes der Obertraublinger Straße 14 hat dem Vorsorgeprinzip entsprechend mindestens der Schallschutzklasse IV nach VDI 2719 zu entsprechen. Schallschutzfenster der Gebäude der Immissionsorte 2, 3, 5 und 7 haben dem Vorsorgeprinzip entsprechend mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 zu entsprechen. Schallschutzfenster der Gebäude der Immissionsorte 1 und 4 haben dem Vorsorgeprinzip entsprechend mindestens der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 zu entsprechen.
- Darüber hinaus ist an allen Gebäuden ein bewertetes Schalldämmmaß R´w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109 anzustreben. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunterliegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- Für maßgebliche Außenlärmpegel bis 55 dB(A) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß des Außenbauteils R’w,ges in dB von mindestens 30 dB einzuhalten.
- An Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind folgende gesamt bewertete Schalldämm-Maße von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 einzuhalten:

					Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	**Büroräume, Praxisräume und Ähnliches**
Immissionort	Nutzung	SW	HR	L_{MAP} dB(A)	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils (dB)	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils (dB)
IO 1	WA	O	EG	59	30	30
IO 1	WA	O	1.OG	60	30	30
IO 2	WA	S	1.OG	61	31	30
IO 2	WA	O	EG	59	30	30
IO 2	WA	O	1.OG	63	33	30
IO 3	WA	S	EG	61	31	30
IO 3	WA	S	1.OG	63	33	30
IO 3	WA	N	1.OG	59	30	30
IO 3	WA	O	EG	62	32	30
IO 3	WA	O	1.OG	63	33	30
IO 4	WA	O	1.OG	59	30	30
IO 5	WA	N	1.OG	60	30	30
IO 5	WA	O	EG	61	31	30
IO 5	WA	O	1.OG	62	32	30
IO 5	WA	S	EG	59	30	30
IO 5	WA	S	1.OG	61	31	30
IO 6	WA	S	EG	60	30	30
IO 6	WA	S	1.OG	69	39	34
IO 6	WA	N	EG	64	34	30
IO 6	WA	N	1.OG	66	36	31
IO 6	WA	O	EG	65	35	30

IO 6	WA	O	1.OG	72	42	37
IO 7	WA	S	EG	59	30	30
IO 7	WA	W	EG	59	30	30
IO 7	WA	W	1.OG	61	31	30
O.-Str. 14	WA	S	EG	67	37	32
O.-Str. 14	WA	S	1.OG	68	38	33
O.-Str. 14	WA	W	1.OG	59	30	30
O.-Str. 14	WA	O	EG	67	37	32
O.-Str. 14	WA	O	1.OG	69	39	34
O.-Str. 14	WA	N	EG	62	32	30
O.-Str. 14	WA	N	1.OG	63	33	30

Ein entsprechender Nachweis zu den o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen ist dem Bauantrag beizulegen.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung der Stadt Neutraubling eingesehen werden.

9 Grünordnung

9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m² Garten- /Freifläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Der Standort ist unabhängig der zeichnerischen Festsetzung je nach Zufahrts- sowie Belichtungsverhältnissen variabel.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) sind nur bis zu einer Fläche von max. 10 m² zulässig und bei der Berechnung der überbauten Flächen zu berücksichtigen.

Entlang der Südseiten des Plangebiets ist zur Eingrünung eine mindestens 1-reihige Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

9.2 Pflanzlisten einheimischer Gehölze

Bäume 1. Ordnung			
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica	Bergulme	Ulmus glabra
Traubeneiche	Quercus petraea	Feldulme	Ulmus carpinifolia

Bäume 2. Ordnung			
Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Birke	Betula pendula	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus		

Bäume 3. Ordnung			
Wildapfel	Malus sylvestris agg.	Mehlbeere	Sorbus aria agg.
Traubenkirsche	Prunus padus	Speierling	Sorbus domestica
Holzbirne	Pyrus communis	Pannonische Vogelbeere	Sorbus graeca
Salweide	Salix caprea	Elsbeere	Sorbus torminalis
ortstypische Obstbäume (Hochstamm)			

Sträucher			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Apfelrose	Rosa rubiginosa
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Schlehe	Prunus spinosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa canina		

10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Kap. 3). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 4.009 m^2. Die Umsetzung erfolgt mit Ausgleichsmaßnahme E1 auf einerTeilfläche der Fl.Nr. 1036 und mit Ausgleichsmaßnahme E2 auf Fl.Nr. 314, Gmkg. Gebelkofen.

Ausgleichsmaßnahme **E1**

<table>
<tr><td>Flurnummer, Gemarkung</td><td colspan="4">Teilflächen der Fl.Nrn. 1036, Gmkg. Köfering</td></tr>
<tr><td>Ausgangszustand</td><td colspan="4">Ackerland</td></tr>
<tr><td>Entwicklungsziel:</td><td colspan="4">Artenreicher Gehölzsaum am Lohgraben</td></tr>
<tr><td>Maßnahmen:</td><td colspan="4">Maßnahmen Lohgraben:
- Abflachen der Uferböschungen und Anlage von ufernahen flachen Mulden
- Abschieben der Grasnarbe im Uferbereich

Maßnahmen Grünland:
- Abschieben des Oberbodens
- Einbringen einer artenreichen Saatgutmischung aus regionaler Herkunft zur
- Entwicklung von artenreichem extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen Gehölzsaum:
- Pflanzung von Ufergehölzen gem. nachstehender Pflanzliste
<table>
<tr><td colspan="2">Bäume</td><td colspan="2">Sträucher</td></tr>
<tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr>
<tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarz-Erle</td><td>Cratageus mono-gyna</td><td>Eingriffliger Weiß-dorn</td></tr>
<tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr>
<tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gemeine Esche</td><td>Salix aurita</td><td>Ohr-Weide</td></tr>
<tr><td>Salix alba</td><td>Silber-Weise</td><td>Salix fragilis</td><td>Bruch-Weide</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Pflege:</td><td colspan="4">Die Pflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
Dünger- und Pestizide sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.</td></tr>
<tr><td>aufwertbare Fläche</td><td colspan="4">2.576 m²</td></tr>
<tr><td>Aufwertungsfaktor</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td>anrechenbare Ausgleichsfläche</td><td colspan="4">2.576 m²</td></tr>
<tr><td>ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan</td><td colspan="4">4.009 m²</td></tr>
</table>

Ausgleichsmaßnahme **E2**

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Fl.Nr. 314, Gmkg. Gebelkofen
Ausgangszustand	Ackerland
Entwicklungsziel:	Extensivgrünland und Streuobstwiese
Maßnahmen:	Grünland: - Anfräsen Oberboden und Ansaat autochthoner Regio-Saatgutmischung - 1- bis 2-malige Mahd / Jahr (1. Mahd nicht vor 15. Juni) und Abfuhr Mahdgut - Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig Streubobst: - Pflanzung standortgerechter, alter Obstbäume (Raster von 10 x 10 m) gem. nachstehender Pflanzliste
Pflege:	Die Pflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen
aufwertbare Fläche	1.433 m²
Aufwertungsfaktor	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	1.433 m²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	4.009 m²

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

11 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Bereich der Fl.-Nr. 987, Gmkg. Köfering Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um eine Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayD5chG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt.[2] Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine flüssigen wassergefährdenden Stoffe in den Boden eindringen und auch kein Fremdmaterial (feste Stoffe) in den Boden eingebracht wird, das wassergefährdende Stoffe enthält.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksflache der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Darüber hinaus sind die Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz unter https://www.lfu.bayem.de/bodenpublikationen/bodenschutz/index.htm zu beachten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

2 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

3 Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit zum Einsatz kommen.

[2] Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 11.04.2022.

4 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Im Planungsgebiets befinden sich im Bereich der Fl.-Nr. 987, Gmkg. Köfering folgende Bodendenkmäler:

- D-3-7039-0223 – Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

In Bereichen von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets weitere Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sparsam und sorgfältig umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich zu reduzieren.

Das anfallende Regenwasser wird in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) gesammelt und im Haus sind Wasserspararmaturen zu verwenden.

Der Bodenversiegelungsgrad auf der Bauparzelle soll minimiert werden.

Auf den Baugebietsflächen soll auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustiere verzichtet werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

6 Hinweise zu Niederschlagswasser und wild abfließendem Wasser

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen gesammelt und gedrosselt abgegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzung des Niederschlagswassers z.B. Gartenbewässerung und Toilettenspülung vorgeschrieben ist. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu ermitteln. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ein Grundwasserstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerung und dem mittleren höchsten Grundwasserstand notwendig.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre unter Umständen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dacheindeckungen weitestgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Auswertungen von wissenschaftlichen Untersuchungen (Material-Band Nr. 75 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft „Dezentrale Versickerung – Niederschlagswasser von Metalldächern“ – Ausgabe August 1998) bestätigen eine hohe und langanhaltende Lösbarkeit von Kupferionen durch sauren Niederschlag. Die Kupferbelastung würde bei der vorgesehenen Versickerung zu einer erheblichen Bodenverunreinigung führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

7 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten kann.

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,25 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein. Durch die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht auch weit ab von Oberflächengewässern Hochwassergefahr.

Die DIN 18195 und DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeveränderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62-63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

9 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

10 Luftreinhaltung

Zur Luftreinhaltung sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude durch energiesparendes Bauen besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

11 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu nutzen. Im Plangebiet Südwest ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

12 Brandschutz / Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

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

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art.15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte

eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden

13 Hinweise zur Bepflanzung

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen werden gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen und -wegen verlegt. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für den Baum mind. 5 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass die Versickerung von Wasser erleichtert wird. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) hingewiesen.

14 Hinweise zur Wasserversorgung / Löschwasser

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 96 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Für eine manuelle Brandbekämpfung muss das Löschwasser aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit zwei B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Die Hydranten müssen vom DVGW zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

15 Hinweise zur Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Siedlungsstraße mit zulässigen Wendemöglichkeiten im Baugebiet erst nach ausreichender baulicher Fertigstellung mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollten einzelne Parzellen vorübergehend nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Restmüll- und Papiertonnen, Sperrmüll, Altreifen usw.an geeigneten, zulässigen Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

16 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.