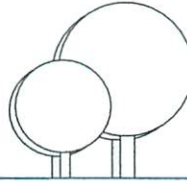




**MARKT
SCHWARZACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) „BAUMGARTEN BA II“**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2013
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.04.2014 in Verbindung mit
ergänzendem Abwägungsbeschluss vom 07.05.2014
Satzungsbeschlusses vom 10.09.2014

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Georg Edbauer
Marktplatz 1

94374 Schwarzach

Fon 09962 / 9402-0
Fax 09962 / 9402-40

Georg Edbauer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude.....	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5 Verkehrsflächen.....	7
2.6 Straßenbeleuchtung	7
2.7 Niederschlagswasserbehandlung.....	7
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB).....	8
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	8
3.2 Private Grünflächen	11
3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements.....	11
4. FESTSETZUNGEN IM WASSERSCHUTZGEBIET (ZONE III): PARZELLEN 46 BIS 60	12
4.1 Erdaufschlüsse	12
4.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	12
4.3 Abwasserbehandlung / Grundwassereinleitung.....	12
4.4 Verkehrswege, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung, Hausgärten, sonstige Handlungen	13
4.5 Bauliche Anlagen.....	13
5. FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE	14

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

15



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35
- 1.2.3 Geschosßflächenzahl (GFZ): max. 0,6
- 1.2.4 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampen oder LEDs mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - zu errichten, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten (v.a. Falter) minimiert wird.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen bergseitig in Gebäudemitte: 4,70 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Max. zulässige Wand- bzw. Firsthöhe bei Häusern mit Pultdächern: 7,00 m

2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer sowie (auch gegeneinander versetzte) Pultdächer; Flachdächer sind unzulässig. Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude

2.1.3 Dachneigungen: Zulässige Neigungen: 15° - 38°

2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen; verglaste Teilbereiche.

Blecheindeckungen sind unzulässig.

2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.1.6 Dachgauben: Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist. Die Dachgaube muss mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden.

Max. Vorderansichtsfläche 3,0 m²

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.



- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.3 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.5 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel bis max. 20 cm Höhe sind nur straßenseitig zulässig, nicht zwischen den einzelnen Parzellen. Zaunsäulenbefestigung dort nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.3.4 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.



2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung
s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

2.6 Straßenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht
- moderne LED-Lampen.

2.7 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.7.1 Unverschmutztes Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen zu versickern bzw. über Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Überläufe zum öffentlichen Regenwasserkanal sind zulässig (s. auch Ziff. 4.3.3).
- 2.7.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6).
- 2.7.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z.B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen und über ein vorgesehene Absetzbecken mit Foliendichtung zu puffern. Überläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal sind zulässig.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Ostbayerisches Grundgebirge“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere
Obstbäume	H, 3xv, STU 14-16	

aus folgender Liste:

Äpfel: Alkmene, Bath, Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Klarapfel, Berlepsch, Biesterfelder, Blenheim, Cox, Danziger Kant, Fromms, Oldenburg, Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jonathan, Lanes Prinz Albert, Winterrambur, Pia, Rebella, Vista Bella

Birnen: Bunte Juli, Williams, Conference, Gute Luise, Alexander Lucas, Harrow Sweet, Condo, Concorde



Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen: Johanna, Kassins Frühe, Büttners Rote, Regina, Schneiders Späte, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Karneol

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	- Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	- Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus*</i>	- Pfaffenhütchen



Ligustrum vulgare*	- Liguster	
Lonicera xylosteum*	- Gemeine Heckenkirsche	
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	
Rosa canina	- Hundsrose	
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten	
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder	
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball	u. a. geeignete Blütensträucher.

* nicht an Kinderspielplätzen!

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung als wasserdurchlässige Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Er ist frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. 4.4.2 und Ziff. C.7).

3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.



3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Entlang der mit Planzeichen gekennzeichneten Parzellen des südwestlichen Baugebietsrandes sind auf mind. 50 % der Grundstückslängen in einer Breite von mind. 3,0 m mind. zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Artenlisten wie Ziff. 3.1.3 ff, eine Beimischung von bis zu 50 % Gartenzier- und Blütensträucher ist in den festgesetzten zweireihigen privaten Gehölzstreifen zulässig.
- 3.2.2 Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- 3.2.4 Aufgrund der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet ist auch auf privaten Flächen der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Mineraldüngern zum Schutz von Boden und Grundwasser unzulässig. Auf privaten Stell- und Verkehrsflächen ist auch der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen unzulässig.

3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements

- 3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, seitliche Baugebietseingrünung) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne (mind. im Maßstab 1:200) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- 3.3.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.
- 3.3.3 Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung.
- 3.3.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mit mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. 2 geforderten Schnitte max. 5 m.



4. FESTSETZUNGEN IM WASSERSCHUTZGEBIET (ZONE III): PARZELLEN 46 BIS 60

4.1 Erdaufschlüsse

- 4.1.1 Erdaufschlüsse jeglicher Art sind verboten, insbesondere die Anlage von Fischteichen.
- 4.1.2 Die Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und sofern die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird.
- 4.1.3 Die Durchführung von Bohrungen ist nur zulässig für Bodenuntersuchungen bis zu 1 m Tiefe.

4.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- 4.2.1 Das Erstellen von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen nach § 19 a WHG ¹ (z. B. Heizöle, Rohöle, Benzine, Diesel-Kraftstoffe) ist verboten.
- 4.2.2 Das Errichten von Anlagen nach § 19 g WHG ¹ zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur zulässig entsprechend Anlage 2, Ziffer 2 der Verordnung des LRA Straubing-Bogen vom 06.03.2008, für Anlagen, wie sie im Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft (max. 1 Jahresbedarf) üblich sind.

4.3 Abwasserbehandlung / Grundwassereinleitung

- 4.3.1 Das Errichten von Abwasserbehandlungsanlagen einschließlich Kleinkläranlagen ist nicht erlaubt.
- 4.3.2 Das Errichten von Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerken ist verboten.
- 4.3.3 Das Errichten von Trockenaborten ist nur zulässig, wenn diese nur vorübergehend aufgestellt werden und mit dichtem Behälter ausgestattet sind.
- 4.3.2 Die Anlage und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist nicht erlaubt. Allgemein sind Anlagen zur Versickerung von Abwasser oder Einleitung / Versickerung von Kühlwasser ins Grundwasser verboten.
- 4.3.3 Das Errichten von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers (auf die Erlaubnispflicht nach § 2 Abs. 1 WHG ¹ i.V. mit § 1 NWFreiV wird hingewiesen) ist nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen.

¹ veraltete Fassung des WHG vom 25.06.2005



- 4.3.4 Das Errichten oder Erweitern von Abwasserleitungen und den zugehörigen Anlagen ist nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sicht- oder Druckprüfung oder durch ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.

4.4 Verkehrswege, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung, Hausgärten, sonstige Handlungen

- 4.4.1 Die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien (z. B. Schlacke, Teer, Imprägniermittel u.ä.) zum Straßen- oder Wegebau ist nicht erlaubt.
- 4.4.2 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen (Verkehrswege, öffentliche und private Grünflächen) ist grundsätzlich verboten; ausgenommen sind zugelassene Pflanzenschutzmittel in Hausgärten, bei Beachtung der jeweiligen Gebrauchs- und Dosierungsanleitungen.
- 4.4.3 Das Düngen mit Stickstoffdüngern ist nur zulässig bei standort- und bedarfsge-rechter Düngung.

4.5 Bauliche Anlagen

- 4.5.1 Das Errichten von weiteren baulichen Anlagen (einschließlich Kellern) ist nur zulässig, wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder dieses in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Ziff. 4.3.4.

Auf die einzuhaltenden Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 06.03.2008 (42-6420/22) wird im übrigen verwiesen.



5. FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE

Aufgrund siedlungsgünstiger Faktoren (Südlage und lössgründige Böden) ist im Baugbiet mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler besitzt aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 u. 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgehende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bau-träger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle Regensburg - zu melden.

- s. auch Ziff. 5 der Festsetzungen durch Text! -

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von unzulässigen Betonsockeln z.B. Trockenmauern aus Granitlesesteinen bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet werden.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 6 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.



Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Stoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (vgl. auch Festsetzungen Ziff. 3.2.4 und 4.4.2).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.



Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C. 13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird z.B. auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.



Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

C. 14 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

C. 15 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

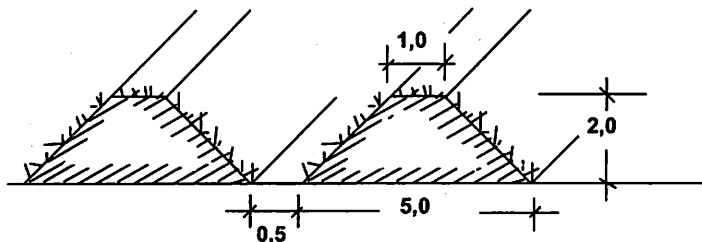


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig



Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 16 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorhandene Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C. 17 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die Parzelle Nr. 56.

C. 18 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C. 19 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich an der Staatsstraße St 2147 in der Ortsmitte. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen z.B. nach und von Straubing.

C. 20 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.



C. 21 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser insbesondere von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Regenrückhaltung ist ausreichend entsprechend ATV-Merkblatt A 117 zu bemessen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gem. Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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 Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter unbepflanzten(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C. 23 Unterbau von Straßen und Wegen

Aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat sollte anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen Verwendung finden.