

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FON 09422 / 805450, FAX 805451
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „ALBERTSRIED - HOFFELD“
- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE -**

1. Fassung vom 09.12.1999
Geändert gem. Marktgemeinderatsbeschuß vom 09.08.2000
Satzungsbeschuß vom 25.10.2000

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Max Löw
Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Fon 09962/9402-0
Fax 09962/9402-40

ausgefertigt am: 01.12.2000

.....
Max Löw

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1

94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

i.P. Hubel
.....
Gerald Eska





INHALTSVERZEICHNIS

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: S. PLAN M = 1:1.000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	4
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	4
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze.....	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	7
2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege	7
2.6 Immissionsschutz	7
3. Festsetzungen zur Grünordnung	9
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	9
3.2 Private Grünflächen	12

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

13

D. ANLAGEN

Schnitte im Bereich des Lärmschutzwalles



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II)

Zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen s. Ziff. 2.1.1

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,8

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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



1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.5.1 Stromkabel und Kommunikationsleitungen sind, soweit möglich, unterirdisch zu verlegen. Mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sind darüber entsprechende Verhandlungen zu führen.
- 1.5.2 Alle unterirdischen Leitungen sind stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen zu verlegen.
Ein Abstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von mind. 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).
Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen, damit die spätere Baumpflanzung uneingeschränkt vorgenommen werden kann.
- 1.5.3 Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.5.4 Überschüssiges Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach- und Stellplatzflächen ist innerhalb der bebauten Flächen über ein getrenntes Leitungssystem zu erfassen und dem angrenzenden Quellgraben zuzuleiten.
- 1.5.5 Straßenbeleuchtungskörper sind jeweils auf der den Baumstreifen gegenüberliegenden Straßenseite aufzustellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen:
- Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe (bergseitig): 4,70 m.
 - bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1 m, gemessen auf die jeweilige Haustiefe: traufseitige Wandhöhe (talseitig): 6,50 m
 - Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern.
- 2.1.3 Dachneigung: 30° - 35°; bei Nutzung von Solarenergie ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.



- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten (Ziegel- oder Betonpfannen), in naturroten oder dunklen Farbtönen; verglaste Teilbereiche; Blecheindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der Dachfläche oder als Überdachung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche und einer max. Höhe ab OK Dachhaut von 25 cm.
- 2.1.6 Dachgauben: Zulässig sind stehende Gauben mit einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m², max. 2 pro Dachseite. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Mindestabstand zur Gebäuestirnseite bzw. Giebelwand 3 m.
Zulässig sind auch stehende Dacherker, sog. Zwerchgiebel.
Unzulässig sind die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte.
- 2.1.7 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m, max. 1,20 m.
Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Balkon-Vorderkante.
Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.
- 2.1.8 Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden: 3,00 m; Bezugshöhe und Meßpunkt s. Ziff. 2.1.1.
Bei Grenzgaragen ist die Wandhöhe entsprechend der Bayerischen Bauordnung zu beachten.
- 2.2.2 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garage und Grundstücksgrenze von 1 m zulässig, wenn diese Garage nicht länger als 8 m ist, die Wandhöhe im Mittel 3,0 m nicht übersteigt und die Gesamtnutzfläche nicht mehr als 50 m² beträgt.



- 2.2.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.
- 2.2.5 Sämtliche PKW-Stauräume oder Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflasterbeläge, Rasengittersteinen, Schotterrasen) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten und Betonflächen sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so daß vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 2.2.7 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.8 Je Wohneinheit sind mind. eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.
„Halbe“ Stellplätze (1,5; 4,5) sind jeweils auf die nächste ganze Zahl (2; 5) aufzurunden.

2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen hin: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung jeweils nur durch Einzelfundamente!).



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Gelände-modellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).
- 2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Bei öffentlichen Erschließungsstraßen ist eine bituminöse Befestigung zulässig. Einmündungsbereiche und Wendeflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen als Pflasterflächen auszubilden.
- 2.5.2 Der 0,80 bzw. 1,80 m breite Mehrzweckstreifen (Rand- bzw. Ausweichstreifen) ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), mit Schotterrassen oder als Wiesenstreifen auszubilden.
Der Streifen ist höhengleich (!) mit der Fahrbahn herzustellen, das Entwässerungsgefälle ist nach Möglichkeit zum breiteren Randstreifen hin auszulegen, um dessen Versickerungsfläche mit zu nutzen. Straßeneinläufe sind in diesem Fall an die Außenkanten der Randstreifen zu legen.
- 2.5.3 Die Einmündungsradien der Erschließungsstraße in die SR 33 sind gemäß den Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeuges, ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn auszubilden.
- 2.5.4 Die Einmündungsradien in der inneren Erschließung des Baugebietes sind ebenfalls nach den Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeuges - die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ist hier jedoch zulässig - auszubilden.
- 2.5.5 Die Dimensionierung des Oberbaus der Mehrzweck- und Randstreifen ist so zu wählen, daß sie auch als Ausweichstellen für den Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend ist.



2.6 Immissionsschutz

- 2.6.1 Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet ist entlang der Kreisstraße SR 33 ein Lärmschutzwall mit Höhen von mind. 1,80 m über Urgelände im Nordosten und mind. 1,0 m im Nordwesten festgesetzt.
- Die Höhe der Walloberkante ist im weiteren Verlauf entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zunächst beizubehalten und kann dann langsam auslaufen.
- Abstand zwischen Fahrbahnrand und Böschungfuß des Walles: mind. 2,0 m.
- 2.6.2 Die Firstrichtungen der Gebäude der Parzellen 2-5 sind parallel zur Kreisstraße, die des Gebäudes der Parzelle 1 ist parallel zur inneren Erschließungsstraße festgesetzt, um eine optimale lärmabschirmende Wirkung für Außenwohnflächen (Terrasse, Garten) sicherzustellen.
- 2.6.3 Für die geplanten Häuser der Parzellen 1-5 sind in Obergeschossen bei Schlaf- und Wohnräumen auf den kreisstraßenzugewandten Traufseiten sowie auf den Giebelseiten Schallschutzfenster vorzusehen, die mind. der Klasse III entsprechen.
- 2.6.4 Die Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Anwesen mit Rinderhaltung (Fl.Nr. 146), ist aus Immissionsschutzgründen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB als von einer Wohnbebauung freizuhaltende Schutzzone festgesetzt.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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 fertigzustellen.
- 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, H = Höhe.

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 kleinkroniger Bäume

Acer campestre	H, 3xv, m.B., STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H. od. Sol., 3xv., m.B., H 250 -300-	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, m.B., STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H. od. Sol., 3xv., m.B., H 250 -300-	- Eberesche

Obstbäume H, 3xv, m.B., STU 12-14

aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

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 (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. Bei Gestaltung der Seitenstreifen als Mulden zur Sammlung von Oberflächenwasser kann dieses entfallen.

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

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>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Populus tremula*</i>	- Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<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>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn



Rhamnus frangula*	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher	

* bevorzugt in der Nähe des geplanten Absetzbeckens

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s.a. Ziff. C.6).

3.1.8 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.

3.1.9 Schutz vorhandener Gehölze

Der Gehölzbestand des amtlich kartierten Biotopes Nr. 7043 - 452.01 im Westen sowie die Berg-Ulme mit einem Wild-Obstbaum im Unterwuchs im Nordosten des Planungsgebietes sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.



3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.2 Der an die Parzelle Nr. 6 angrenzende Gehölzbestand des amtlich kartierten Biotopes Nr. 7043 - 452.01 ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft nicht zu beeinträchtigen.
- 3.2.3 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ auszuhändigen.



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

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

Der Kreisarchäologie Straubing-Bogen muß dazu die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungstraßen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können, von der Gemeinde bzw. den Bauträgern zu übernehmen.

Sollten dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von größerer Bedeutung angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 7 BayDschG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil des Bodendenkmals freizulegen und zu bergen. Dabei ist die notwendige Zeit für die sach- und fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten zu gewähren. Es ist deshalb zwingend notwendig, von vorne herein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen.

Erst wenn seitens des Amtes nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitserklärung vorliegt, können die betroffenen Flächen bebaut werden.

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. Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe und reflektierende Metallverkleidungen sollten keine Verwendung finden.



C.3 Garagenvorplätze

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

C.4 Wandbegrünung

Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas sowie aus gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.5 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhaltanlagen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Empfohlenes Fassungsvermögen je Einfamilienhaus: ca. 3-4 cbm. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

Hinweis: Mit einer Regenwassernutzung ist grundsätzlich keine Befreiung von den Abwassergebühren verbunden.

C.6 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

C.7 Kompostierung

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

C.8 Entsorgung fester Abfallstoffe

Die Bewohner der Parzellen 10 und 11 haben die Abfall- und ggf. Biotonnen zur Leerung zu der Einmündung der nach Nordwesten führenden Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit zu bringen. Vom Zweckverband Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß Abfallgefäße aus sog. Müllboxen nur dann entnommen und wieder zurückgestellt werden, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet und deren Türen zur Straße hin zu öffnen sind.



C.9 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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 sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre 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 beplanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

C. 12 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) 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.

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.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige OBAG-Regionalzentrum zu verständigen.



C. 13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen (erhältlich in der Geschäftsstelle in Straubing).

Es sollten ausschließlich ökologisch sinnvolle Baumaterialien verwendet werden, auf bedenkliche Materialien wie PVC oder Tropenholz sollte verzichtet werden.

C. 14 Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen sollte in Erwägung gezogen werden; 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 möglich.

C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen (Bauschuttgranulat) aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muß den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 und vom 31.01.1995 - entsprechen.



C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

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

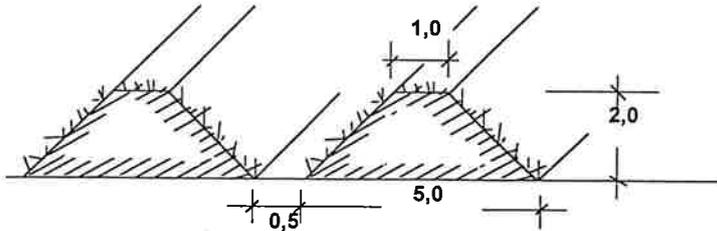


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 Zwischenbegrü-
nung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberboden-
arbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegeta-
tionstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 17 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

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

