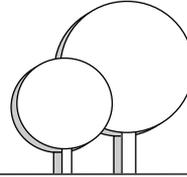




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„GÄNSBERG, SÜDL. ERWEITERUNG“**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2006
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 18.07.2006
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.09.2006

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
1. BGM Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/8504-33

.....
Ewald Seifert
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

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. 91 BAYBO)	4
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	4
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5 Straßenbeleuchtung.....	6
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	7
3.1 Öffentliche Grünflächen	7
3.2 Private Grünflächen	8
4. FESTSETZUNGEN ZU ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN	10

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

10



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 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. 0,3 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei II

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. 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 in unterirdischer Bauweise und 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).

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

- 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).



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen:
4,70 m bei Dachneigungen zw. 30° und 40° (s.u.)
6,30 m bei Dachneigungen zw. 20° und 30° (s.u.)
- Ausnahme:
Bei Anstieg des Geländes zur straßenabgewandten Seite: max. zulässige, traufseitige Wandhöhen 4,90 m bzw. 6,50 m.
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrhahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- Die Bezugspunkte für die Wandhöhenermittlung werden wie folgt konkretisiert:
für Parzellen 1, 2 u. 7: nordseitige Straße
für Parzellen 5 u. 8: westseitige Straße
für Parzelle 6: ostseitige Straße
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer
- 2.1.3 Dachneigung: 30° bis 40° bei Wandhöhen bis 4,70 m
(Ausnahme 4,90 m, s.o.)
20° bis 30° bei Wandhöhen bis 6,30 m
(Ausnahme 6,50 m, s.o.)
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten und rotbraunen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Blehdächer sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.6 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.



- 2.1.7 Traufüberstand und Ortgang: max. 1,20 m. Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Balkon-Vorderkante.
- 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

- 2.2.1 - entfällt -
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- 2.2.3 Soll an der Grenze an ein auf dem Nachbargrundstück bereits bestehendes Gebäude angebaut werden (die Klärung des nachträglichen Anbaues ergibt sich durch das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde) und kann wegen der Festsetzung 2.2.2 dieser Anbau in Höhe, Dachneigung oder Dacheindeckung an das bestehende Grenzgebäude nicht angeglichen werden, ist gem. Festsetzung 2.2.8 der dort definierte, verringerte Grenzabstand von 1 m zwingend einzuhalten.
- 2.2.4 Auch bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer unzulässig.
- 2.2.5 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.6 Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken zwei Stellplätze zu errichten.
- 2.2.7 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind zwingend in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.8 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt. Dies gilt nicht bei einer Bebauung gemäß Ziff. 2.2.3 (s.o.).
- 2.2.9 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.
- 2.2.10 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.11 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen. Entsprechend der Festsetzung zu Garagen unter Ziff. 2.2.8 ist auch hier abweichend von der Bayerischen Bauordnung ein Abstand zwischen Geräte- / Gartenhäuschen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig.



Auf § 14 (1) BauNVO wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Metallzäune ohne Spitzen, 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 zu öffentlichen Flächen hin nicht nötig und werden auch aus gestalterischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung hier jeweils nur durch Einzelfundamente!).
- 2.3.4 Als Randausbildung zwischen den einzelnen Parzellen sind aufgrund der gegebenen Geländeneigungen im Baugebiet (Beton-) Sockel bis max. 15 cm über OK Gelände zulässig (s. aber Hinweis unter Ziff. C.3!).
Als seitliche Stauraumbegrenzung der Garagenvorplätze sind Betonfundamente bis zu max. 20 cm über OK Straße zulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (bei gleichzeitiger Auffüllung und Abgrabung von jeweils 0,5 m) zulässig.
Stützmauern entlang der Straße in Form von Naturstein-Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.

2.5 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.

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 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.

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 Einzelbäume

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
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	- u.a.

aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, 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 Baumbewässerungssystem einzubauen.

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

3.1.5 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.6 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.7 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.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Zur Gewährleistung einer Ortsrandeingrünung entlang der Süd- und Ostseite sind entlang von mind. 50 % der Grundstücksgrenzen mindestens 2-reihige Gehölzpflanzungen aus folgenden Artenlisten vorzunehmen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

3.2.2 Ausgewählte Arten, Umfang und genaue Lage der Pflanzflächen sind mittels Pflanzskizzen den jeweiligen Bauanträgen beizulegen.



3.2.3 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 (1 Hei je 20 Str.)

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

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

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus*	-	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

* Gehölze mit giftigen oder unbekömmlichen Pflanzenteilen

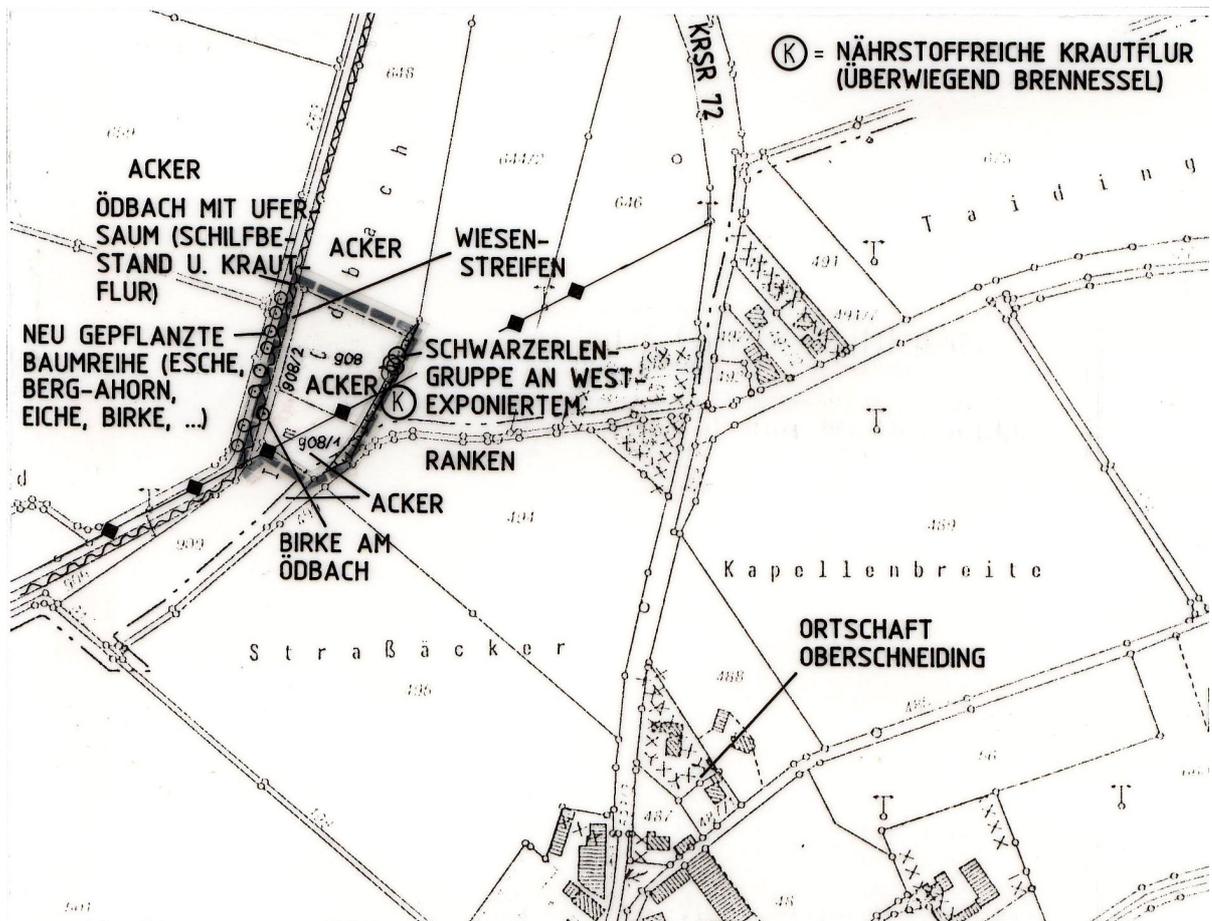
3.2.4 Obst- und Einzelbäume

Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.



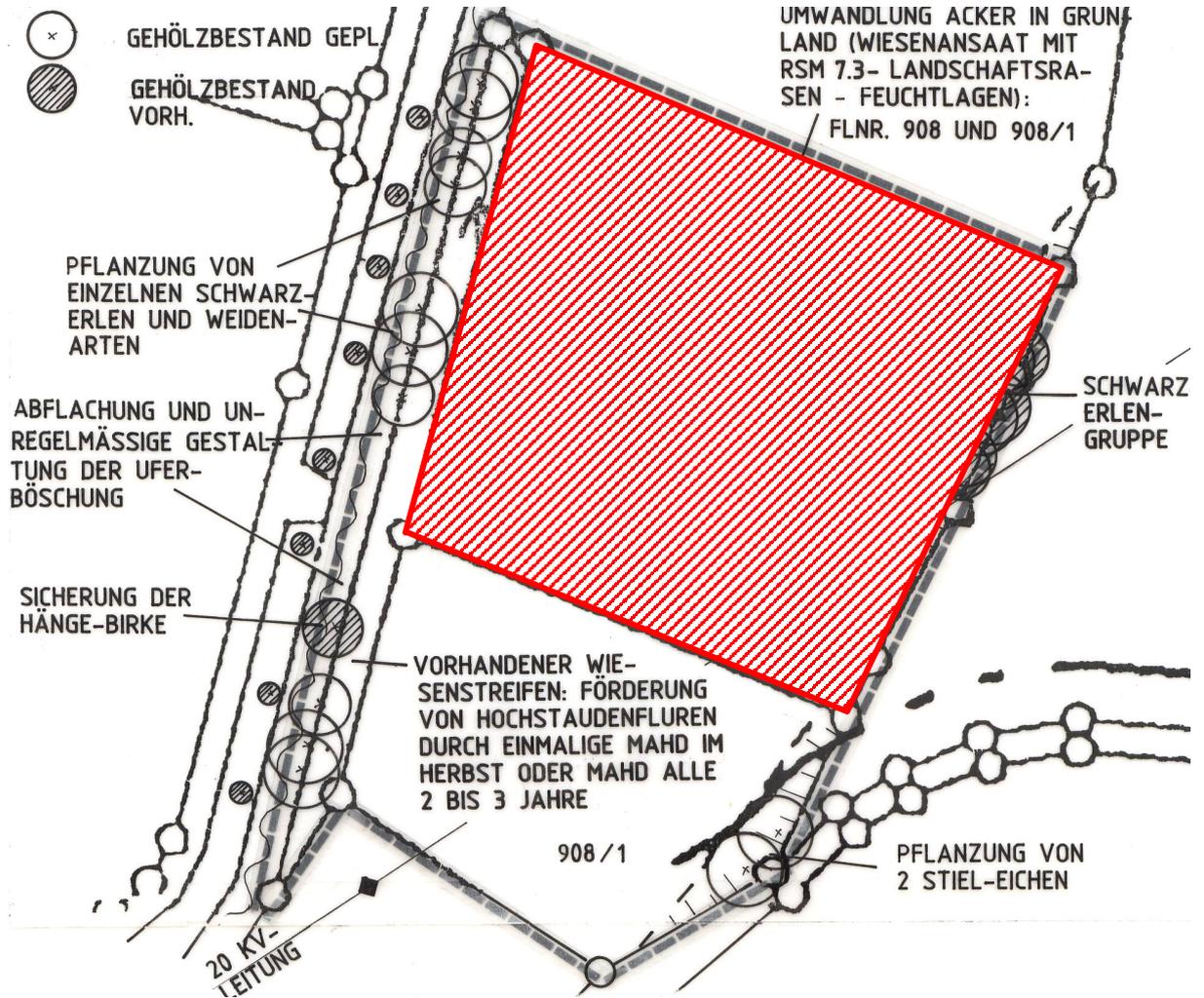
4. FESTSETZUNGEN ZU ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- 4.1 Die in der Begründung ermittelten ca. 4.850 qm an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch die Fl.Nr. 908 der Ökokontofläche Ö 2 mit ca. 4.627 m² ausgeglichen.
- 4.2 Die Fl.Nr. 908 wird abgebucht. Die auf diesem Teilbereich vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.
- 4.3 Die nachfolgenden beiden Lagepläne mit der gekennzeichneten Teilfläche (Fl.Nr. 908) werden Bestandteil des vorliegenden Grünordnungsplanes.
- 4.4 **Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö 2, Fl.Nr. 908**
Gmkg. Wolferkofen, Gemeinde Oberschneiding, M = 1:5.000





4.5 Lageplan des zugeordneten Ausgleichsflächenabschnittes (Fl.Nr. 908)





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.

Dem Landesamt wird die Möglichkeit eingeräumt, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 regionaluntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus optischen 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 hervortreten.



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

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

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

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

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.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 Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

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 dem Zweckverband mitzuteilen.

C.7 Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln und Streusalz sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, der angrenzenden Vegetation und zum Schutz von Haustieren, - insbesondere von Hunden - auch auf privaten Flächen unterbleiben.



C.8 Kompostierung

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

C.9 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen und in den geforderten Qualitäten am Markt erhältlich, sollte für öffentliche und 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 Baugebungs- 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 Baugebetsrand 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

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

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 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.

C. 14 Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen zur Heizungsunterstützung 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 ggf. möglich.

Eine Gebäudeversorgung mittels einer Biomasse-Heizung (z.B. Holzpellets) mit Kraft-Wärme-Kopplung wäre eine weitere Ressourcenschonende Alternative.



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 aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau 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 den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güteermere bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 , geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

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:

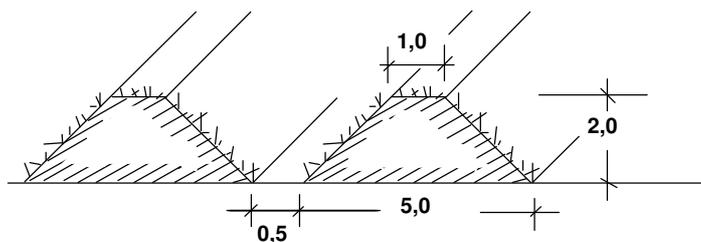


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.



C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für Abwässer aus Kellergeschoßen sind ggf. Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind am Entleerungstag grundsätzlich an einer mit Müllfahrzeugen befahrbaren Straße bereitzustellen bzw. 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).

Eine Entleerung der Müllbehälter der Parzellen 9, 10 und 14 mit 16 wird nur an der Ringstraße erfolgen; die Tonnen sind daher dort bereitzustellen.

C. 19 Anschluss an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Von der nur ca. 600 m vom Baugebiet entfernten Bushaltestelle in der Ortsmitte besteht derzeit 4 x täglich eine Verbindung nach Straubing und zurück.

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

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