

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**GEMEINDE OBERSCHNEIDING
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „KLOSTERBREITE“, 1. BAUABSCHNITT
ORTSTEIL REISSING**

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE -

1. Fassung vom 19.10.1999

Ergänzte Fassung gem. Satzungsbeschluß vom 24.02.2000

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Böck
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding
Fon 09426/8504-0
Fax 09426/8504-33

Adalbert Böck
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1

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

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





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	6
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	7
2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege	7
3. Festsetzungen zur Grünordnung	8
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	8
3.2 Private Grünflächen.....	10

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11



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 f. 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

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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 Strom-, Wasser-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen sind in unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Flächen 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 jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.5.3 Überschüssiges Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach- und Stellplatzflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem zu erfassen.
Oberflächenwasser im nördlichen Teil des Plangungsgebietes (im Bereich der Parzellen 1 bis 11) ist entsprechend den topographischen Gegebenheiten dem geplanten Absetzbecken im Nordosten des Geltungsbereiches, mit Überlauf in den Piendlgraben, zuzuleiten.
Oberflächenwasser im südlichen Teil des Plangungsgebietes (im Bereich der Parzellen 12 bis 19) ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Friedhofstraße abzuleiten.

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 (entsprechend vorliegender Geländeaufnahme) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Satteldächer.
- 2.1.3 Dachneigung: 28° - 35°
Bei Nutzung von Solarenergie ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.



- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformartige Dachplatten (Ziegel- oder Betonpfannen), Farbe rot und rotbraun.
- 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; Schlepp- oder Tonnengauben, mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m², max. 2 pro Dachseite, Gesamtlänge max. 1/3 der Gebäudelänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Mindestabstand zur Gebäudestirnseite bzw. Giebelwand 3 m.

Zulässig sind auch stehende Dacherker, sog. Zwerchgiebel.

Unzulässig sind gleichzeitige Anordnungen unterschiedlicher Gaubenarten sowie 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, auf den gegenüberliegenden Gebäudeseite jedoch jeweils gleich. 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 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.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig. Bei vollständiger Dachbegrünung sind auch flach geneigte Pult- oder Flachdächer zulässig.
- 2.2.3 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau - auch bei zeitlich getrennter Errichtung - zwingend in Höhe, Dachneigung und Dachdeckung aneinander anzupassen. Entscheidend ist das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde.
- 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. Aneinander grenzende Stauräume auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.
- 2.2.5 Sämtliche PKW-Stauräume oder Stellplätze sind zwingend mit wasser-durchlässigen Belägen (Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten und Betonflächen sind unzulässig.
- 2.2.6 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.).
- 2.2.7 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.
- 2.2.8 Kellergaragen sind unzulässig.

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 Pflaster-
randzeilen. 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!).
- 2.3.4 Gartenseitig zwischen der Parzellen sind Betonleistensteine in einer Höhe von maximal 10 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante zulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Gelände-
modellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 2 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 ist, mit Ausnahme von trocken verlegtem Natursteinmauerwerk bis 0,5 m Höhe, unzulässig.

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Für die 4,75 m breite Haupteinfahrtsstraße ist eine bituminöse Befestigung zulässig.
Die mit Planzeichen Ziff. 3.2 gekennzeichneten Kreuzungs- und Einmündungsbereiche sind aus gestalterischen Gründen mit Pflaster zu belegen.
- 2.5.2 Der 0,55 m bzw. 2,80 bis 5,0 m breite Rand- und Ausweichstreifen ist wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), mit Schotterrasen oder als Wiesenstreifen auszubilden.
Der Streifen ist höhengleich (!) mit der Fahrbahn herzustellen, das Entwässerungsgefälle ist nach Möglichkeit zum 2,80 bis 5,0 m breiten 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 Fußwege sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit wassergebundener Kiesdecke auszubilden. Eine bituminöse Befestigung ist nicht zulässig.



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.

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 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

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

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

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher	



3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist 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 Mahgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 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 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 sind mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig.

Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, reflektierende Metallverkleidungen.

Holzverschalungen sind nur zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

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 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und 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 Regenwasserrückhalteinrichtungen (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 v.a. 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 Nr. 1-4, 6, 7, 8b, 9, 10, 13, 15, 18a und 19b haben die Abfall- und Biotonnen zur Leerung zu den Einmündungen der Stichstraßen bzw. der 3,50 m breiten Wege zu bringen.

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 beplanter Grenzabschnitte im Norden 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.

Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken soll aus Gründen der mangelnden Energieeffizienz nicht vorgesehen werden.



C. 13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird z.B. auf die Veröffentlichungen „Ökologisches Bauen“ und „Wir bauen auf Natur“ 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 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 Gütemerkmale 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:

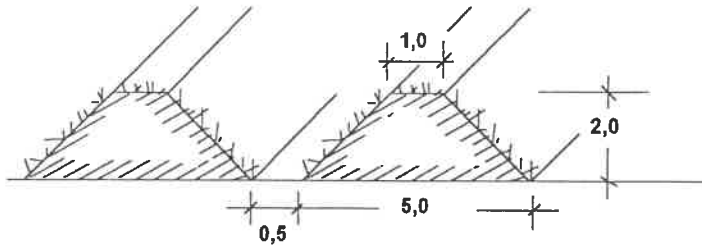


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 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 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.