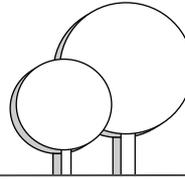




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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
„KLOSTERBREITE – BA II“**

- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2017
Billigungsbeschluss vom 24.10.2017
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
Ersten Bgm. Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/854-33
info@oberschneiding.de

.....
Ewald Seifert
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
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).....	4
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	4
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude.....	5
2.3 Einfriedungen	5
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5 Verkehrsflächen	6
2.6 Niederschlagswasserbehandlung	6
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)	7
3.1 Öffentliche und private Grünflächen	7
3.2 Private Grünflächen.....	10
3.3 Freiflächengestaltungspläne	10

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

13



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, zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.3.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.4 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen 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 in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 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.
- 1.5.3 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. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
Max. zulässige Firsthöhe: 9,40 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer
- 2.1.3 Dachneigung: 18° bis 38°, die Neigung wird durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt
Ausnahmen:
Einfache Pultdächer: Zulässig nur in Verbindung mit max. 10° Dachneigung und max. Firsthöhe
Flachdächer: 0° bis 5°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche
Bei Pultdächern: auch Blecheindeckung
Bei Flachdächern: auch verschweißte Dachbahnen
- 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: 2,5 m²



2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze sind jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf. Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.3 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang von Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugspunkt und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1. Bei Garagen sind Sattel-, Flach-, Pult- und (Krüppel-) Walmdächer zulässig.
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.5 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
- 2.2.6 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.7 Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen bis zu einer Größe von 20 m² in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.
- 2.2.8 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

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, Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, Metallzäune ohne Spitzen, Gehölz- oder Laubhecken.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
- 2.3.4 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.5 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,5 m Abstand zu errichten und 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 gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze).

Stützmauern entlang der Straßenseiten sind in keinem Fall zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

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 0,75 m bzw. 2,60 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 2,60 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.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z.B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über öffentliche Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

2.6.2 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen mit angemessener Vorreinigung zu versickern bzw. über Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

2.6.3 Zur Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. C. 6 und C.21 der Hinweise.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

3.1 Öffentliche und private 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.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

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

u.a.

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
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 14-16	- Apfeldorn
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

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme



3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

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

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.5 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 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.

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



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

Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinose	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare*	- Liguster	Viburnum lantana*	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum*	- Gem. Hecken- kirsche	Viburnum opulus*	- Wasser- Schnee ball

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.7 Wiesenflächen

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

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

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

Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.10 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 Pro Parzelle ist je angefangene 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.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

3.2.2 Auf mind. 50 % der gekennzeichneten Grundstückslängen ist zur Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung eine mind. 2-reihige Gehölzgruppe mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen. Heisteranteil mind. 5 %.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.5, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mittelachsen des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.

3.2.5 Für jeden privaten Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen

3.3 Freiflächengestaltungspläne

3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, westliche Baugebieteingrünung) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

3.3.2 Diese sind Gegenstand der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte 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.



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings Funde auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt 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.

Unter Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen wurden daher bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens entsprechende archäologische Sondagegrabungen im BA I durchgeführt und sind ggf. auch beim später zur Erschließung anstehenden BA II erforderlich.

Sollten die Sondagen ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

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.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.



C.3 Gebäude- und Zaunsockel

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

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m). Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 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 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Auf jedem Grundstück wird bereits in Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von ca. 3 m³ Grundstücksfläche und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, eingebaut, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.

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.

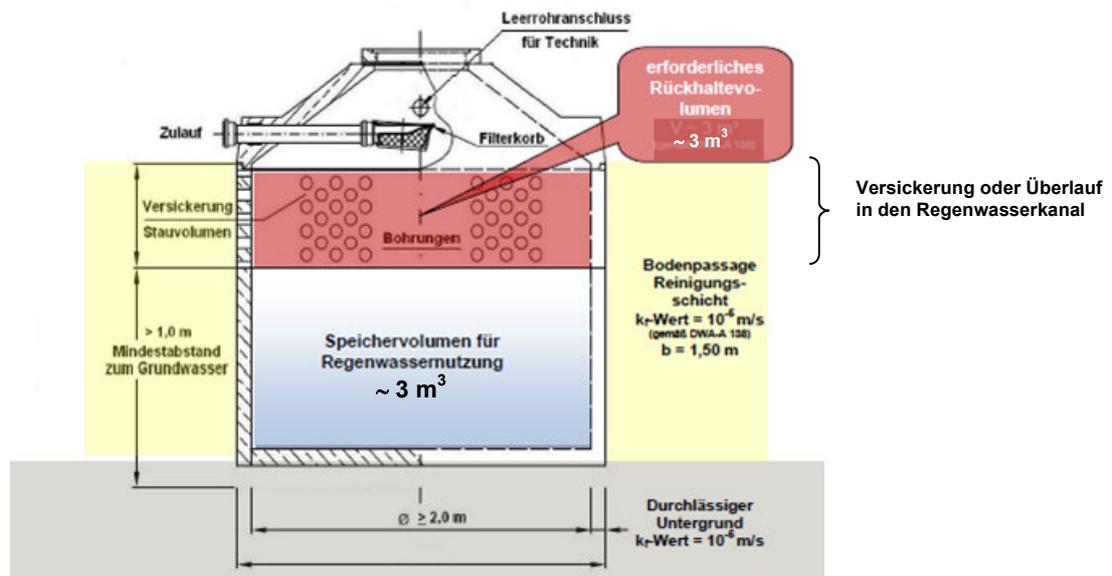
Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem



Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

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.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen 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 (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private 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 stand-



ortheimische 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 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

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

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).

C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennerheizungen (möglichst Erdgas) 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.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

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. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und 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 Güte Merkmale 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 Belange des Bodenschutzes

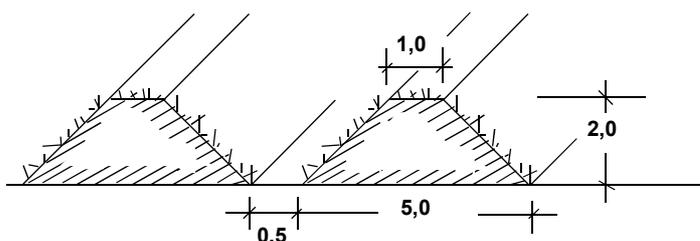
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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



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

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200



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

C. 17 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. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde sind zu beachten.

C. 18 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, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C. 19 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. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle (Regionalbus Ostbayern) befindet sich in Reißing beim Lagerhaus Sträuber. Durch die beiden Buslinien 21 „Landau – Oberschneiding – Straubing) und 29 (Aiterhofen – Oberschneiding – Straßkirchen - Bogen) bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach Bogen und Straubing.

C. 21 Wasserwirtschaftliche Belange

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.



Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß Ziff. 2.1.3 der Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und 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.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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 nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), 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 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten.

C. 26 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.