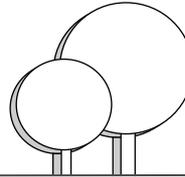




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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
„SCHNEIDINGER FELD“**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT,
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2015
Billigungsbeschluss vom 23.02.2016
Satzungsbeschluss vom 14.06.2016

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).....	4
1.6 Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	4
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	6
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	7
2.5 Straßenbeleuchtung	7
2.6 Niederschlagswasserbehandlung.....	7
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)	9
3.1 Öffentliche Grünflächen	9
3.2 Private Grünflächen	11
3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements	12
3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	12

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

20



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: 1- bis max. 3-geschossige Gebäude (III), entspr. Nutzungsschablonen im Plan

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): $\leq 0,35$ für Zuordnung zum Eingriffstyp B des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

1.2.3 Geschößflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei I- und II-geschossiger Bauweise
max. 0,9 bei III-geschossiger Bauweise

1.2.4 Die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Bauparzelle ergibt sich aus der Lage in den fünf Baufeldern A bis D:

A: 2 WE

B1: 2 WE

B2: 4 WE

C: 9 WE

D: 2 WE

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 Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser entspr. Planeintragung.

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.

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).

1.6 Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Vor Beginn der Wohnnutzung auf den Parzellen 72 mit 77 sind die beiden unter Ziff. 4.6 der Festsetzungen durch Planzeichen eingetragenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu errichten.

- 1.6.2 Die Oberkante der Lärmschutzanlage unter Ziff. 4.6a, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Konstruktion ausgeführt werden kann, muss mind. 2,80 m über dem jeweiligen Geländeniveau zu liegen kommen. Kommt eine Wand zur Ausführung, so muss diese witterungsbeständig und fugendicht sein sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

- 1.6.3 Auf den Parzellen Nr. 72 mit 77 ist die Bebauung auf eingeschossige Gebäude mit max. 4,50 m Wandhöhe beschränkt. Die Gebäude auf diesen Parzellen sind ohne ausgebaute Dachgeschosse zu errichten.



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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen:
Baufelder A u. B: 6,50 m
Baufeld C: 9,75 m
Baufeld D: 4,50 m; ausgebaute Dachgeschosse nicht zulässig
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- Max. zulässige Firsthöhen:
Baufelder A u. B: 9,40 m
Baufeld C: 11,60 m
Baufeld D: 7,40 m; ausgebaute Dachgeschosse nicht zulässig
- Ausnahmen: siehe Nutzungsschablonen im Plan
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigungen: Zulässige Neigungen: 18° - 38°; die Neigung wird durch die max. zulässigen Firsthöhen begrenzt.
- Ausnahmen: Einfache Pultdächer: Zulässig nur in Verbindung mit max. 10° Dachneigung und max. Firsthöhe (s. Nutzungsschablonen im Plan)
- Flachdächer: 0-5°
- 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 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Bei Garagen sind Sattel-, Flach-, Pult- und (Krüppel-) Walmdächer zulässig.
- 2.2.3 Baufelder A, B und D: Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 1,5 Kfz-Stellplätze zu errichten; „halbe“ Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Baufeld C: Je Wohneinheit sind zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- 2.2.4 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). Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz.
- 2.2.5 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.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 2.2.7 Kellergaragen oder Tiefgaragen sind nur im Baufeld C zulässig.
- 2.2.8 Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.
- 2.2.9 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: 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, Gehölzhecken.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
Private Zaunsockel sind unzulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzel-fundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.



2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind 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 Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung - s.a. Ziff. 3.3.4 der Festsetzungen zur Grünordnung).

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

2.5 Straßenbeleuchtung

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

Leuchtentyp (beispielsweise):

- LED-Lampen
- 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

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen mit angemessener Vorreinigung versickert bzw. über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden.

2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden, Rigolen oder in den öffentlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) (s. auch Ziff. C.6).



- 2.6.3 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.
- 2.6.4 Für jeden der beiden Bauabschnitte ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichend dimensionierter Regenrückhalteteich zur Einleitung sämtlicher Regenwasserkanäle anzulegen.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

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

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

Obstbäume
aus folgender Liste:

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

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 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.

3.1.5 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 |
| 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 |
| 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

* 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 17. April 2000 zu berücksichtigen.

Eine Beimischung von bis zu 50% Gartenzier- und Blütensträucher ist in den festgesetzten zweireihigen privaten Gehölzstreifen zulässig.

3.1.6 Wiesenflächen

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

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.8 Pflege

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

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

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

3.2 Private Grünflächen

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



3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements

- 3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, seitliche Baugebietseingrünung) sowie für die Mehrfamilienhaus-Grundstücke in Baufeld C 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 bzw. der Baugenehmigungsunterlagen im Baufeld C.
- 3.3.3 Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung.
- 3.3.4 Zu jedem privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. 2 geforderten Schnitte max. 5 m.

3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

- 3.4.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von **19.789 m² für BA I** wird durch Abbuchung von folgenden Ökokontoflächen der Gemeinde Oberschneiding erbracht:

Ö 2: Grundstücke Fl.Nr. 908, 908/1 und 908/2 Gmkg. Wolferkofen

Ökokonto Ö 2	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.394 m ²	1,94	14.348 m ²	
bereits abgebucht: Baugebiet Gänsberg	- 2.500 m ²	1,94	- 4.850 m ²	--
bereits abgebucht: Baugebiet Mitterspitz	- 4.222 m ²	1,94	- 8.190 m ²	--
Abbuchung vorliegende Planung	- 672 m²	1,94	- 1.308 m²	--
Verbleibende Ökokontofläche	00 m ²		00 m ²	



Würdigung des Eingriffes der Ökokontoplanung **Ö2** in das Überschwemmungsgebiet des Ödbaches aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

- Die Retentionsraumbilanz ist positiv.
- Auswirkungen auf Dritte sind nicht zu erwarten.
- Die Umgestaltung am Ufer (Abflachung) wird als unwesentlich eingestuft.
- Die Pflanzung von einzelnen Schwarzerlen im Überschwemmungsgebiet wird durch die Öffnung des Ufers ausgeglichen.
- In das Grundwassergeschehen wird mit der Ökokonto-Planung nicht eingegriffen.

Ö 3: Grundstück Fl.Nr. 155 Gmkg. Niederschneiding

Ökokonto Ö 3	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	3.890 m ²	0,93	3.610 m ²	
bereits abgebucht: --	00 m ²		00 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung	- 3.890 m²	0,93	- 3.610 m²	--
Verbleibende Ökokontofläche	00 m ²		00 m ²	

Würdigung des Eingriffes der Ökokontoplanung **Ö3** aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

- Es sind keine Maßnahmen in unmittelbarer Gewässernähe vorgesehen.

Ö 5: Grundstück Fl.Nr. 1002/1, 742/T und 982/T Gmkg. Reißing

Ökokonto Ö 5	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.460 m ²	3,0	22.380 m ²	
bereits abgebucht: --	00 m ²		00 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung	- 4.957 m²	3,0	- 14.871 m²	--
Verbleibende Ökokontofläche	2.503 m ²		7.509 m ²	



Planentwurf und Anerkennungsfaktor der Ökokontofläche Ö5 sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen (Herrn Starzer) abgestimmt. Derzeit wird eine wasserrechtliche Detailplanung erstellt.

Würdigung des Eingriffes der Ökokontoplanung **Ö5** aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

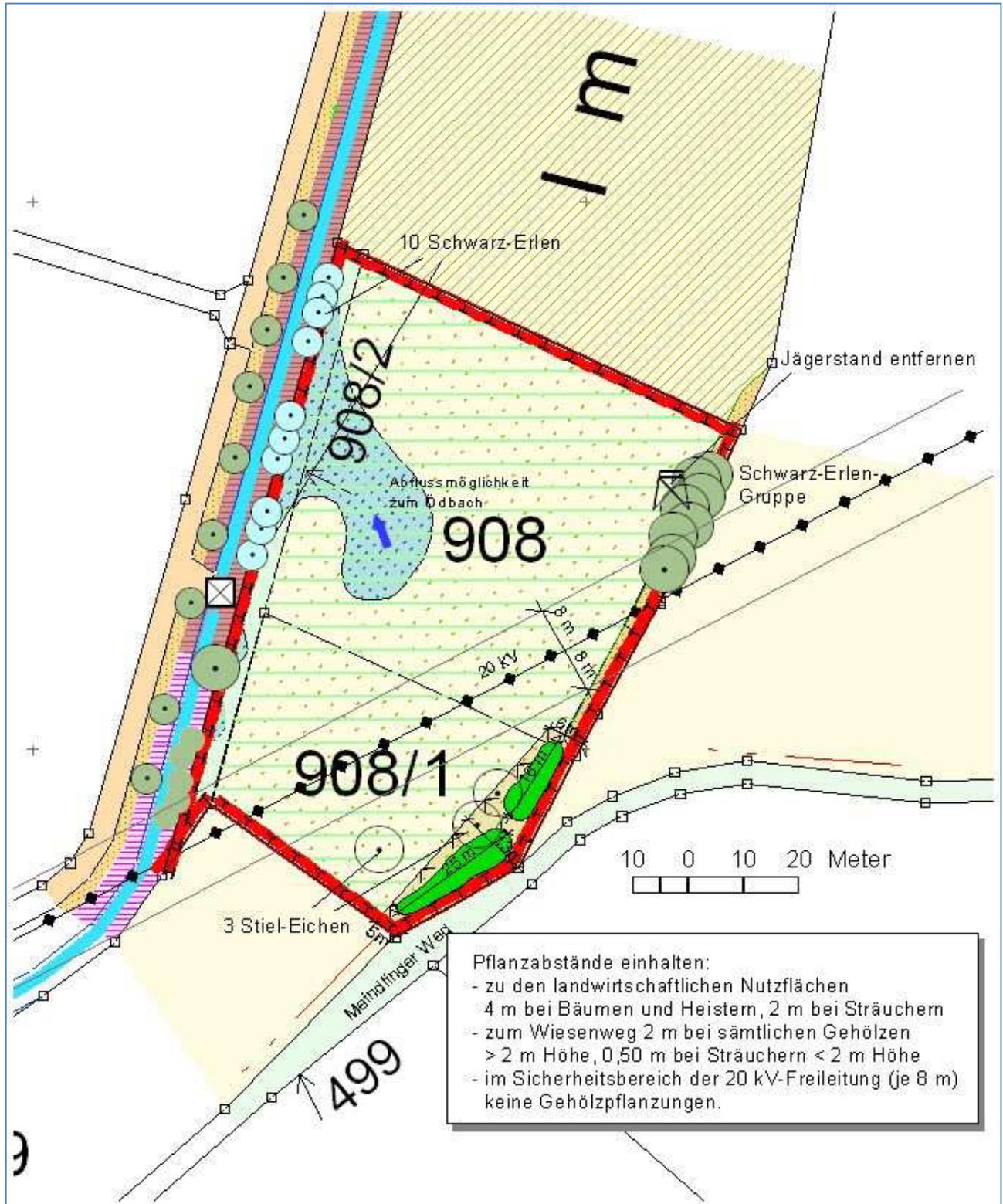
- Die Retentionsraumbilanz ist durch die neue Bachbetтанlage - ergänzend zum Erhalt des alten Bachbettes als Flutmulde - sowie die Schaffung von zusätzlichen Geländemulden positiv.
- Auswirkungen auf Dritte (Ober-/Unterlieger) sind nicht zu erwarten.
- Ufergestaltung und Bepflanzung erfolgen naturnah.
- Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Fachberatung für Fischerei ist bereits erfolgt.

3.4.2 Die auf diesen drei Ökokontoflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

3.4.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



3.4.4 Maßnahmenplan Ökokontofläche Ö 2, M ca. 1:1.000





Massnahmen:



Abflachung des Ufers (neue Böschungsneigungen 1:4 bis 1:8) und Gestaltung einer vollständig mähbaren Retentionsmulde mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Ablussmöglichkeit zum Gewässer, unter Schaffung von unterschiedlichem, leicht welligem Bodenrelief

- Abtragstiefe bis 0,5 m (maximal 0,75 m) unter Geländeoberkante
- kein Grundwasseranschnitt, mind. 0,5 m Überdeckung!
- abgetragenes Bodenmaterial abfahren und außerhalb von Talniederungen und feuchten Senken, nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen

Fläche: 840 m²

Bodenabtrag: ca. 340 m³



Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern

- Anteil der Heister ca. 5%, Anteil der Sträucher ca. 95%; Gehölzarten s. Text
- Mindestpflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- Mindestpflanzqualität Sträucher: verpflanzt, 80-100 cm, mind. 3 Triebe
- ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft
- Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art

Fläche: 180 m²



Pflanzung von 3 Stiel-Eichen

- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft



Pflanzung von 10 Schwarz-Erlen als Ufergehölze, an der Mittelwasserlinie des Baches

- Mindestpflanzqualität: Heister, verpflanzt, 150-200 cm
- ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft



Gehölzsäume: der natürlichen Sukzession überlassen, keine Pflege

Fläche: 260 m²



Vorbereitung der Fläche für Mähgutübertragung bzw. Ansaat:
nach Mulchmahd (Abmähen mit Zerkleinern des Mähgutes); Pflügen bzw. Grubbern und Eggen
(zweimalige Bodenbearbeitung!)

Fläche: 5.627 m²



- Ausbringen von Mähgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen - Feuchtlagen der Region (Größe der Spenderfläche ca. 0,65 ha) bei gleichmäßiger Verteilung auf der Fläche, Wahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

- alternativ Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung für Feuchtwiesen (Herkunftsregion: Bayer. Molassehügelland mit Schotterplatten und Altmoränen), zur Vermeidung von gehäuftem Aufkommen unerwünschter Pflanzenarten ist die Herbstansaat zu bevorzugen; Anwalzen des Saatgutes

Pflege:

- nach Ausbringen des Mäh- bzw. Saatgutes bei 10 bis 15 cm Wuchshöhen zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss sog. "Schröpfschnitt" durchführen
 - weitere Pflege je nach Entwicklungsstand, grundsätzlich einschließlich der bestehenden Grünlandflächen zweimalige Mahd pro Jahr (2. Junihälfte und September), je nach Auswuchs 1. Schnitt u.U. bereits Ende Mai
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland - feucht

Fläche: 6.734 m²



Entfernen des Jägerstandes



Anlage eines Wildschutzzaunes auf die Dauer von 5 Jahren

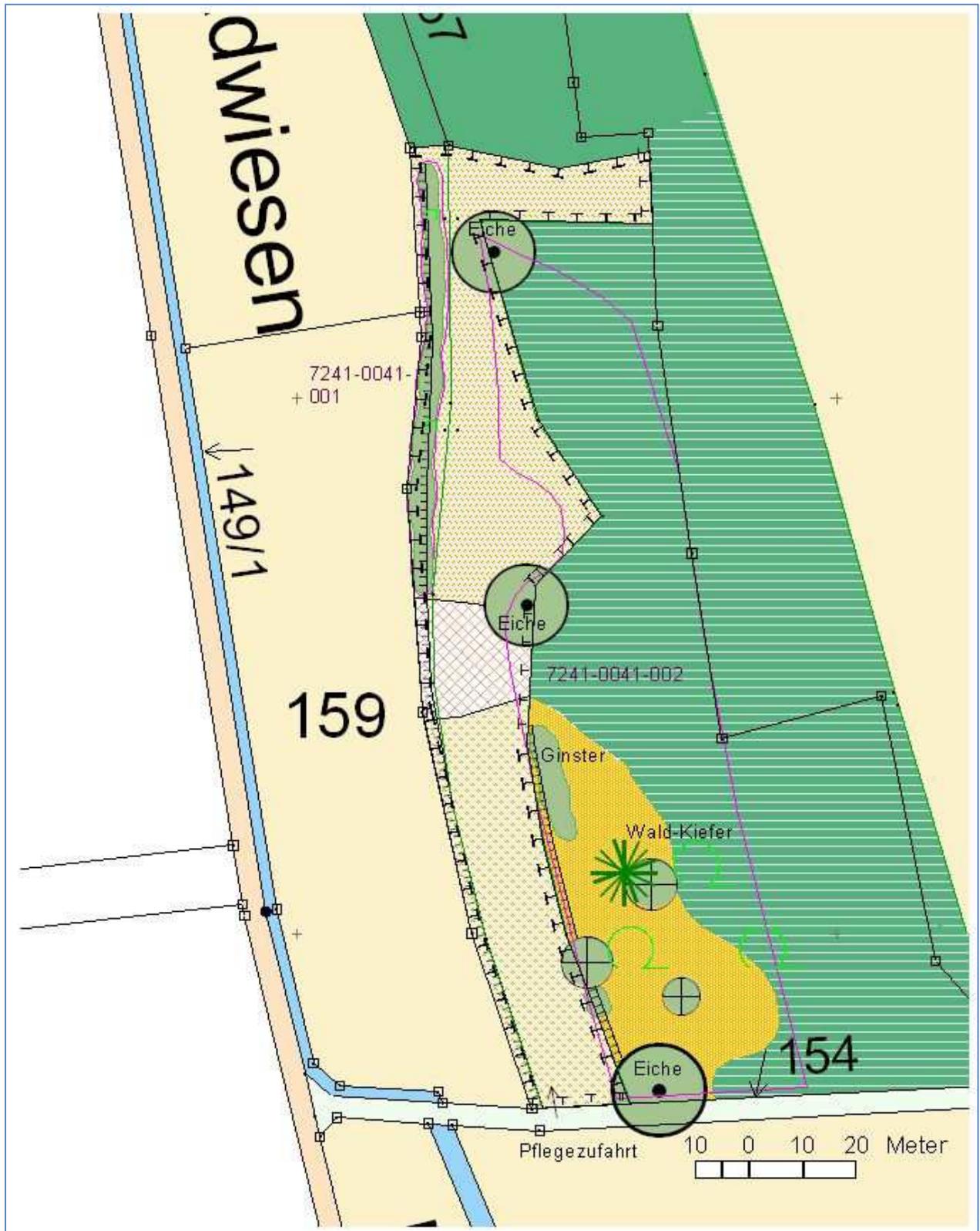
- beim Auftreten von Problemunkräutern Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anpassen.
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes.
- Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden, keine Kalkung, keine Beweidung.
- Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen darf das Räumgut nicht auf der Fläche gelagert werden.

Hinweis:

Falls die Mähgutübertrag bzw. die Ansaat nicht zum gewünschten Erfolg führt, werden die o.g. Maßnahmen wiederholt.



3.4.3 Maßnahmenplan Ökokontofläche Ö 3, M ca. 1:1.000





Planung:



Fläche auffüllen und planieren, zur Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit zur nördlichen Wiesenbrache; Ausbringen von Schnittgut aus der östlich angrenzenden Landschaftspflegefläche (Fl.Nr. 155/T)



Wiesenbrache (Brennesselfur), mit jungem Gehölzaufwuchs (Eiche, Weißdorn, Besenginster): Beseitigung des vorhandenen Gehölzaufwuchses und Abtransport des Pflegegutes; nach erfolgter Mahd Schnittgut aus der östlich angrenzenden Landschaftspflegefläche ausbringen; Mähgutausbringung bei Bedarf wiederholen



Wiesenbrache, mit älterem Gehölzaufwuchs (Eiche, Esche, bis zu 6 m Höhe): Beseitigung des vorhandenen Gehölzaufwuchses und Abtransport des Pflegegutes (mit Ausnahme des amtlich kartierten Biotopes 7241-41.01); bei Bedarf ältere Gehölze roden und Wurzelsstöcke entfernen

Pflege der Gesamflächen:

über 2 bis 5 Jahre (je nach Entwicklungsstand) Aushagerung durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr, anschließend ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (Schnittzeitpunkt ab 15.06.)

Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden; keine Kalkung; Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Verwertung.



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 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.

C.2 Fassadengestaltung

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

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

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

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

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

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet und Höhenunterschiede sollten mittels - ggf. bepflanzten - Geländeböschungen bewältigt werden.



C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

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

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

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten zur Gliederung und aus gestalterischen Gründen ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

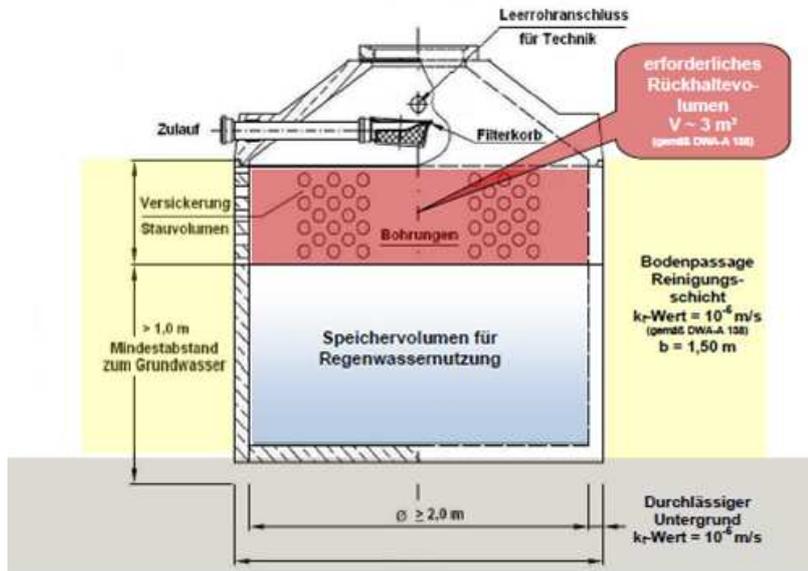
C.6 Nutzung von Regenwasser

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

Auf jedem Grundstück wird bereits in Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von ca. 5l/m² Grundstücksfläche, jedoch mind. 3 m³ 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.



Beispiel für eine kombinierte Retentions- und Sickerzisterne

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.

C.8 Kompostierung

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

C.9 Pflanzenauswahl

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

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten möglichst wenig fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die Pflanzenlisten 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.

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 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.

Wegen mangelnder Energieeffizienz sollte Strom zur Wärmeerzeugung nicht (mehr) 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

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 Güteermerekmale 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:

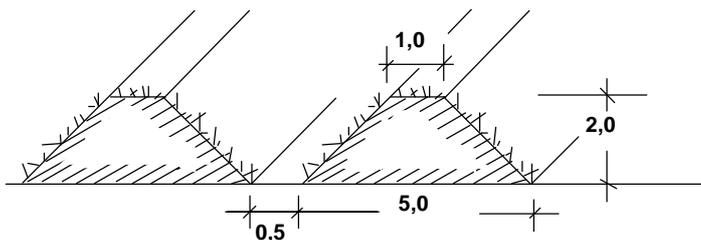


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 tiefwurzelnenden (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 nächsten öffentlichen Bushaltestellen (Regionalbus Ostbayern) befinden sich in Niederwaling sowie in der Ortsmitte von Oberschneiding. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach Landau und Straubing.

C. 21 Wasserwirtschaftliche Belange

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell 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-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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.

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 ist möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickern bzw. in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers 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 (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.



Grundwasserwärmepumpen können sich aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Zur Würdigung der zum Ausgleich für die baurechtlichen Eingriffe vorgesehenen Öko-kontoflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht s. Ziff. 3.4.1 der Festsetzungen durch Text.

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 vorgesehen(!), 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. 24 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau/Servicestelle Deggendorf

Für die B 20 wurde 2010 im Bereich Oberschneiding eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV´10) von 12.082 Kfz/24h mit etwa 23 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 13.653 Kfz/24h und einer $V_{zul.}$ von 100 km/h auszugehen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weist das Bauamt darauf hin, dass es als Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Oberschneiding oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten WA-Gebiet gestellt werden, ablehnt.

C. 23 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.