

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## ELISABETHSZELL

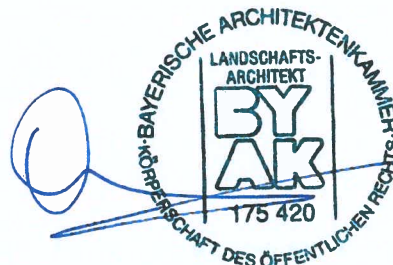
Satzung vom 06.11.2014

**Gemeinde:** Haibach  
**Landkreis:** Straubing-Bogen  
**Reg.bezirk:** Niederbayern

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Haibach**  
Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29

**Planung:** **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha, den:

06.11.2014

## Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung, Plankarte 1 M 1:1.000 sowie planliche Festsetzungen.

### § 4 Textliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung, textliche Festsetzungen.

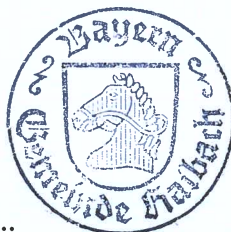
### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, **18. NOV. 2014** .....

Gemeinde Haibach

  
.....  
F. Schötz, 1. Bürgermeister



## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der dörflich strukturierte Ort Elisabethzell ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung soll im Grundsatz beibehalten werden.

Auf der südwestlichen Seite ist auf einer Teilfläche der Flurnummer 1348/1 eine Erweiterung des Siedlungsbereiches am unmittelbaren Ortsrand vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt ca. 1.540 m<sup>2</sup>. Die bauliche Entwicklung schließt an die bestehende Siedlung an und ist mit der Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist.

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung im Bereich Elisabethzell die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung.

### 2. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Kreisstraße SR 13 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sichergestellt. Die Anbindung erfolgt über die bestehende private Grundstückszufahrt auf Flurnummer 1348 Gmk. Elisabethzell. Die einzubeziehenden Flächen werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke ist eine 4 m breite Zufahrtmöglichkeit parallel zur Kreisstraße SR 13 vorgesehen.

Elisabethzell verfügt über ein eigenes Kanalsystem. Das Abwasser wird gesammelt und in der Kläranlage Elisabethzell behandelt.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder flächig versickert. Eine Ableitung in die Straßenentwässerungseinrichtungen der Kreisstraße SR 13 erfolgt nicht.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Haibacher Straße bereitzustellen.

### **3. Bestandsbeschreibung**

Bei dem einzubeziehenden Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich als mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Elisabethzell. Eine Teilfläche wird als landwirtschaftliche Silofläche genutzt. Im Südwesten begrenzt die Kreisstraße SR 13 (Haibacher Straße) den Bereich, nach Norden schließen sich Wiesenflächen bis zur ca. 55 m entfernten Kreisstraße SR 40 nach Maibrunn an. Nach Nordosten schließen sich weiter Wiesenflächen in den dortigen ansteigenden Hanglagen an. Im Osten grenzt der bebaute Ortsrand des Dorfgebietes Elisabethzell an.

Das Gelände liegt auf ca. 640 m ü. NN im Osten an der bestehenden Bebauung und steigt nach Norden auf etwa 647 m ü. NN an.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist Elisabethzell als Dorfgebiet dargestellt. Nördlich ist eine Fläche als Wohngebiet geplant. Zwischen dem geplanten Wohnbauflächen und der einbezogenen Fläche sind gliedernde Grünflächen mit der Zweckbestimmung Immissionsschutz eingetragen.

Entlang der Kreisstraße SR 40 sind Überschreitungen der zulässigen Emissionsbelastungen zu erwarten. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Einzelbaugenehmigung zu regeln.

### **5. Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Innerhalb der festgelegten und der einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind nicht vorhanden.

Die einbezogenen Flächen liegen nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003 sowie der Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Stand XII/1999.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.



**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>(Ja). Es handelt sich zwar um ein Dorfgebiet, die zulässige Nutzung ermöglicht jedoch ausschließlich einen Nutzungsgrad, wie er in Wohngebieten zulässig sind.</p> <p>Ja, GRZ 0,3 festgesetzt</p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja, mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsgrünland</p> <p>Ja, Baum- und Strauchpflanzungen, im Nordwesten zusätzlich Obstbaumpflanzungen</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen.</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung</p>

<p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, Gebiet liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher parallel zur Kreisstraße, zusätzlich Obstbäume im Nordwesten.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

**Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB  
"Elisabethszell", Gemeinde Haibach**



**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART <b>Satzung</b>	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT  <b>Einbeziehungssatzung "Elisabethszell"</b>	PROJEKT-NR. 2013-01-29
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER  <b>Gemeinde Haibach</b>  Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG  <b>Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen</b>	MASSTAB 1 : 1000
	PLANGRÖSSE 58 x 70 cm
	DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET mb / al
ORT / DATUM Ascha, den 06.11.2014	



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 25.11.2013 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom Mi. 18.06.2014 bis Fr. 18.07.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2014 bis einschließlich Fr. 18.07.2014 durchgeführt.

## 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 31.07.2014 den Vorentwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31.07.2014 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

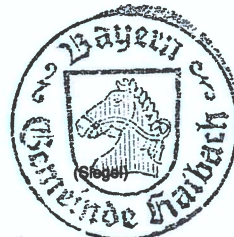
Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Fr. 12.09.2014 bis einschließlich Mo 13.10.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 04.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 06.11.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2014 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 18. NOV. 2014

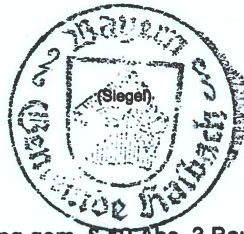
*Schötz*  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



## 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den 18. NOV. 2014

*Schötz*  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)

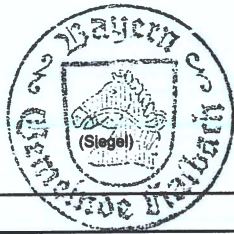


## 8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

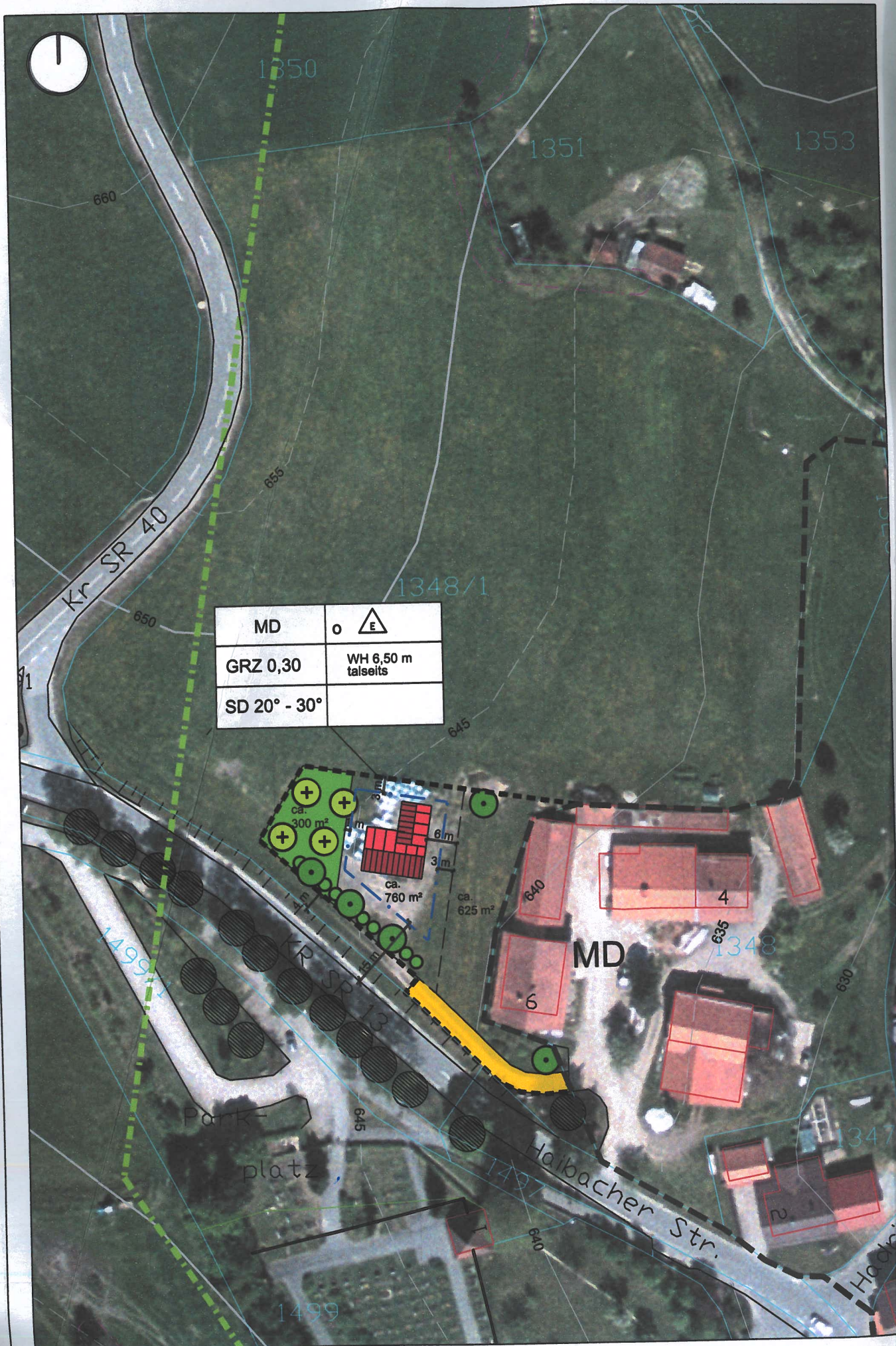
Haibach, den 18. NOV. 2014


*Schötz*  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)

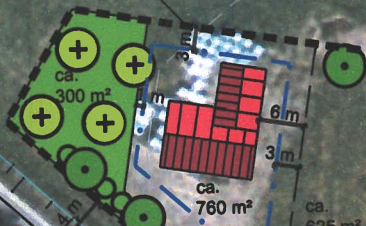


Übersichtslageplan





MD	o 
GRZ 0,30	WH 6,50 m talseits
SD 20° - 30°	



Parkplatz

Halbacher Str.



# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN


Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

## Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Maximal zulässige Wandhöhe
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen




## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1.  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.5. 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1.  Offene Bauweise
- 3.1.1.  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5.  Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

### 6.1. Straßenverkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche privat.

## 9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 und Absatz 6 BauGB)

- 9.1.  Grünfläche privat

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen



Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

#### Auswahl:

- |                     |   |               |
|---------------------|---|---------------|
| Acer platanoides    | - | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn    |
| Betula pendula      | - | Weiß-Birke    |
| Prunus avium        | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus Robur       | - | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | - | Winter-Linde  |



Zu pflanzender Obstbaum. Pro Planzeichen ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

#### Obstbäume:

Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Artauswahl:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus Robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Zu pflanzender Obstbaum. Pro Planzeichen ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Obsthäume:

Geeignet sind lokale oder regionale Obstsorten mit entsprechender klimatischer Eignung. Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer, Mostapfel, Roter Eiseraffel

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichischer Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).



Im Bereich der südwestlichen Parzellengrenze ist an der Grundstücksgrenze auf mindestens 75 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Auswahlliste anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball



## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13.  Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches
- 15.15.  Grenze des einbezogenen Bereichs







## II. PLANLICHE HINWEISE

### 1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 12/2013)

- 1.1.  Flurgrenze
- 1.2.  Flurstücksnummer
- 1.3.  Nutzungsgrenze
- 1.4.  Gebäudebestand

### 2. Sonstige Planzeichen

- 2.1.  Gehölzbestand (außerhalb Geltungsbereich)
- 2.2.  Bebauung, Skizze unverbindlich
- 2.3.  Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"
- 2.4. Höhengichtlinien (digitalisiert aus M 1:5.000, zur Maßentnahme nicht geeignet)
-  5 m Höhenlinie
-  10 m Höhenlinie
-  100 m Höhenlinie



# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2. Bauweise und Baukörpergestaltung

### **2.1 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **2.2 Baugestaltung Hauptgebäude**

#### **2.2.1 Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m talseits, bezogen auf das Urgelände. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### **2.2.2 Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

#### **2.2.3 Dachformen / Dachneigung**

Satteldach (SD) mit 20° - 30 ° Dachneigung.

#### **2.2.4 Dacheindeckung:**

Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Zulässig sind gedeckte rote bis rotbraune Farben sowie anthrazitfarbene Deckungen.

**2.2.5** Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **2.3 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.

### **2.4 Stellplätze**

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

### **2.5 Einfriedungen / Stützmauern**

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zu den Kreisstraßen hin transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind für Einfriedungen Sockel, Streifenfundamente und Mauern. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Die privaten Grünflächen gem. planlicher Festsetzung 9.1. dürfen nicht eingefriedet werden.

## 3. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

## 4. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal bis 1,0 m über dem Urgelände und bis maximal 50 cm zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

## 5. Grünordnung

### **5.1 Zeitpunkt der Pflanzungen**

Die Pflanzungen gemäß den planlichen Festsetzungen 13.2 sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### **5.2 Freiflächengestaltungsplan**

Den bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der Angaben zu Anzahl, Art bzw. Sorten der Gehölze sowie zu Einfriedungen und Flächenbefestigungen enthält.

# III. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

## 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## 3. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken möglichst versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Es wird empfohlen bezüglich evtl. vorhandener Altlasten einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises durchzuführen.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. 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.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## 4. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## 5. Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den der Halbacher Straße zur Abholung bereitzustellen.