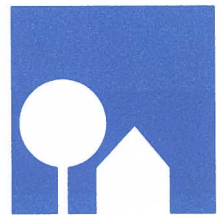




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PFARRERBERGWEG"



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

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

PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B.1.0		
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Allgemeines Wohngebiet "Pfarrerbergweg"	PROJEKT-NR.		
	BAUABSCHNITT		
	TEILABSCHNITT		
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen		
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern		
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lagepläne / Festsetzungen	MASZTAB 1:1.000		
	PLANGRÖSSE 76,5 x 70 cm		
	DATEINAME		
	UNTERSCHRIFT		
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 21.09.2017	 

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 27.07.2017 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.07.2017 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

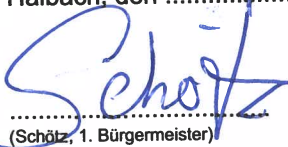
3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 08.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2017 bis 18.09.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2017 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2017 als Satzung beschlossen.

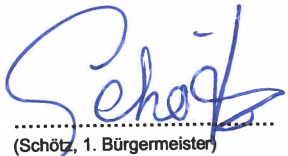
Haibach, den **25. JUNI 2018**


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



5. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den **25. JUNI 2018**

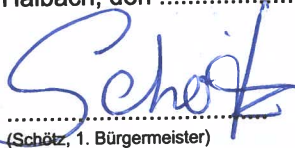

.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



6. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am **25. JUNI 2018** bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den **25. JUNI 2018**


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



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	6

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




1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung




- 2.1  Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

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  Straßenverkehrsfläche öffentlich.
- 6.2  Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen, öffentlich
- 6.3  Verkehrsflächen privat. Zweckbestimmung: Parkplatz

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

- 9.1  Öffentliche Grünflächen

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
- 13.2.1  Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.
Pro Parzelle ist ein Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Artenauswahl Bäume:

Pro Parzelle ist ein Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obstbäume:

Geeignet sind lokale oder regionale Obstsorten mit entsprechender klimatischer Eignung.

13.2.2



Zu pflanzender Laubbaum.

Pro Planzeichen ist entlang des Pfarrerbergweges ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten (2 Stück). Entlang der Erschließungsstraße und in der Wendeanlage ist pro Planzeichen ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (3 Stück). Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 1 Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betulus pendula - Weiß-Birke
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
sowie hochstämmige Obstbäume in
lokalen oder regionalen Sorten

13.2.3



Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. In den Parzellen 1, 6, 7 und 8 ist entlang der Südwestgrenze auf mindestens 65 % der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 3 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - Wildrosen
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

15.13 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

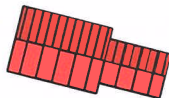
15.16 

Maßangaben

15.17 

Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

15.18








Gebäude. Unverbindliche Lageskizze.





II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde Haibach)

- | | | |
|------|---|----------------------|
| 16.1 |  | Flurgrenze |
| 16.2 |  | Grenzstein |
| 16.3 | 1486 | Flurstücksnummer |
| 16.4 |  | Nutzungsgrenze |
| 16.5 |  | Topografische Grenze |
| 16.6 |  | Gebäudebestand |

17. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|------|--|--|
| 17.1 |  | Gehölzbestand |
| 17.2 |  | Obstbaum, Bestand |
| 17.2 |  | 1m- Höhenlinien. DGM 1 Bayerische Vermessungsverwaltung. Datenstand 05/2016. |
| 17.3 |  | Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern. |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.2 Baugestaltung Hauptgebäude

1.2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

1.2.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.2.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind symmetrische Satteldächer (SD) mit 15° - 35° Dachneigung

1.2.4 Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

1.2.5 Dacheindeckung:

In gedecktem rotem bis rotbraunen oder dunkelbraunem bis schwarzbraunem Farbton. Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

1.2.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.3 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. Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

1.4 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

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

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

1.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

1.5.2 Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

1.5.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschötterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

2. Flächenbefestigungen

- 2.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breittufiges Betonpflaster) zu befestigen. Die privaten Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.3 (Parkplatz) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breittufiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3. Geländemodellierungen

3.1 Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. Grünordnung

4.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

4.2 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

5. Niederschlagswasserbehandlung

5.1 Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen:

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 5 m³ und gedrosseltem Abfluss einzubauen. Die Behälter sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Vor Inbetriebnahme ist der Gemeinde Haibach die funktionsfähige Ausführung durch einen anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

6. Straßenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

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. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6. Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern 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 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.

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.

7. Recyclingbaustoffe

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

8. Abfallentsorgung

Die Müllbehälter sind von den Parzellen 2 bis 11 an den Abfuhrtagen zur Abholung an der Wendeanlage bereitzustellen.

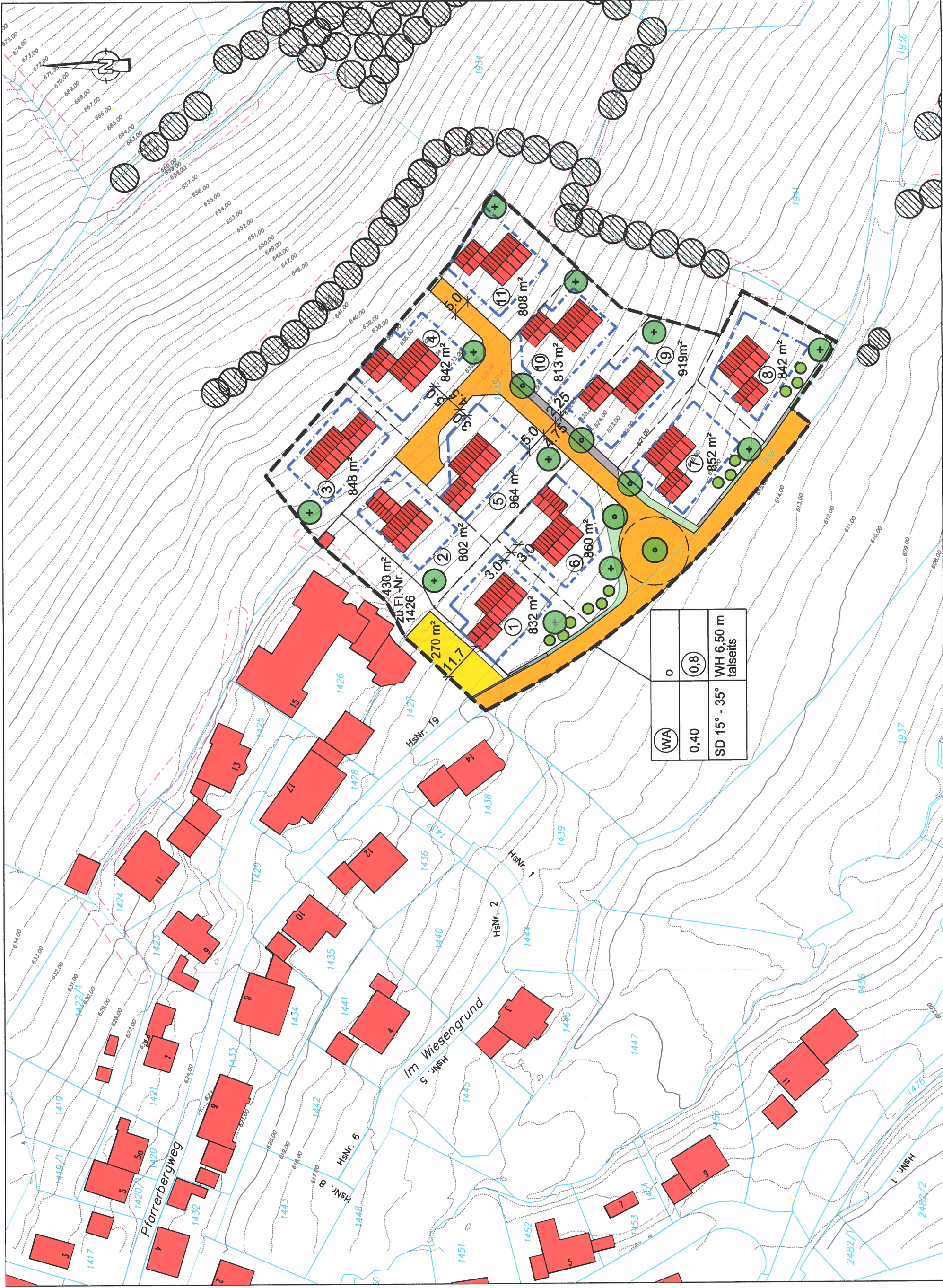
9. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1:1.000



GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **„Pfarrerbergweg“**

BEGRÜNDUNG

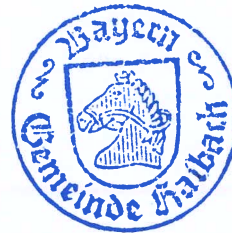
Satzung in der Fassung vom 21.09.2017

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethszell.de


Fritz Schötz
1. Bürgermeister



Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Ascha, den 21.09.2017



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:	5
2.2. Beschaffenheit	5
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	7
3.2. Flächenverteilung	7
3.3. Maß der baulichen Nutzung	7
3.4. Bauweise / Baugestaltung	7
3.5. Flächenbefestigungen	9
3.6. Geländemodellierungen	9
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	9
4.1. Verkehrserschließung	9
4.2. Ver- und Entsorgung	10
5. Grünordnung	10
5.1. Grünordnerisches Konzept	10
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	11
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen	12
5.4. Pflanzenlisten	12
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	13
6. HINWEISE	13
6.1. Denkmalpflege	13
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	13
6.3. Stromversorgung	13
6.4. Brandschutz	14
6.5. Telekommunikation	14
6.6. Regenwassernutzung	14
6.7. Wasserwirtschaft	14
6.8. Recyclingbaustoffe	15
6.9. Abfallentsorgung	15
6.10. Hinweise des Bodenschutzes	15

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 27.07.2017 hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Pfarrerbergweg“ am östlichen Ortsrand von Elisabethzell beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-11 und Grundstück zu Fl.-Nr. 1236: 9.812 m² x GRZ 0,40 = 3.924,80 m² überbaubare Grundfläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich am Pfarrerbergweg" unmittelbar anschließt. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Elisabethzell zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Da in Elisabethzell in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken oder Flächen zur Nachverdichtung kurzfristig verfügbar sind, soll am östlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden.

Um eine geordneten städtebauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 10 nachrichtlich angepasst.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Elisabethzell und umfasst eine Größe von ca. 12.096 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1935 (Tfl.) und 1936 (Tfl.) der Gemarkung Elisabethzell.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot gestrichelt)

Quelle:
BayernViewer, 7//2016

2.2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird als mehrschüriges Intensivgrünland und Weide genutzt. Das Gelände ist stark von Nordost nach Südwest geneigt. Die Höhenlage beträgt im Nordosten ca. 637 m ü. NN und erreicht im Südosten am Pfarrerbergweg ca. 618,0 m ü. NN. Bei einer Strecke von etwa 107 m ist dies eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 17,8 %.

Im Norden und Osten grenzen weitere mehrschürige Wiesen an, die nach ca. 16 – 36 m durch naturnahe geschlossene Baum-Strauch-Hecken begrenzt werden. Im Osten fließt entlang der Grundstücksgrenze ein ca. 0,4 m breiter Quellgraben, der in Richtung des Elisabethzeller Baches entwässert.



Blick auf das Plan-
gebiet von Südosten
entlang des Pfarrer-
bergweges nach
Nordwesten



Blick auf das Plan-
gebiet vom Pfarrer-
bergweg nach Nor-
den. Im Hintergrund
die Heckenstruktu-
ren.

Im Westen grenzt eine bestehende Wohnsiedlung an, im Südwesten befindet sich am Pfarrerbergweg ein befestigter Parkplatz für das Gästehaus des „Singenden Wirtes“. Die südliche Begrenzung bildet der Pfarrerbergweg, der aus dem Orts Elisabethzell kommend nach Südosten in die freie Landschaft führt. Im Übergang zum Plangebiet stocken auf den Böschungen mehrere ca. 10-15 Jahre alte Obstbäume.



Blick auf die bestehende Bebauung mit Gästeparkplatz

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 12.096 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Netto-Bauland Parzellen 1-11	ca.	9.382 m ²
Netto-Bauland zu Fl.Nr. 1426	ca.	430 m ²
Verkehrsflächen, einschl. Seitenbereiche	ca.	1.774 m ²
Verkehrsfläche privat, Parkplatz Bestand	ca.	270 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	240 m ²

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

3.4. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände falseits, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind symmetrische Satteldächer (SD) mit 15° - 35° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis schwarzbraunem Farbton. Ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

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. Zwischen Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

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

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubholzhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht

übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Straßenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.5. Flächenbefestigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breittufiges Betonpflaster) zu befestigen.

Die privaten Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.3 (Parkplatz) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breittufiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3.6. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Pfarrerbergweg, der ab dem bisherigen Ortsende auf einer Länge von ca. 124 m auszubauen ist. Nach etwa 60 m von bisherigem Ortsrand ist die Errichtung einer Wendeanlage mit mind. 19 m Durchmesser vorgesehen, um ein Befahren mit Müllfahrzeugen sicherzustellen.

Von der Wendeanlage aus werden die weiteren Parzellen über eine Stichstraße nach Nordosten erschlossen, die bei den Parzellen 2 und 3 zu einem kleinen Wendeplatz aufgeweitet wird. Eine weitere Stichstraße führt nach Nordosten bis an die Grenze des Baugebietes zur Erschließung der Parzelle 11. Die Gesamt-Straßenraumbreite des Pfarrerbergweges variiert und zwischen 5,5 m – 7,5 m. Entlang der Nordostseite der Straße sind öffentliche Grünstreifen bzw. gepflasterte Grundstückszufahrten mit einer Breite von mind. 1 m vorgesehen.

Die nach Nordosten von der Wendeanlage abgehende Haupt-Stichstraße weist eine Straßenraumbreite von 7,0 m auf (davon 4,5 m Fahrbahn, 2,25 m Mehrzweckstreifen, 0,25 m Seitenstreifen). Die untergeordneten Erschließungen sind einschließlich etwaiger Seitenstreifen 4,5– 5,0 m breit.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft im Pfarrerbergweg.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal Elisabethzell. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Elisabethzell zugeführt und dort behandelt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasserrückhaltung auf privaten Flächen:

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 5 m³ und gedrosseltem Abfluss einzubauen. Die Behälter sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Vor Inbetriebnahme ist der Gemeinde Haibach die funktionsfähige Ausführung durch einen anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen werden über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in Richtung des Talraumes des Elisabethzeller Baches entwässert und dort über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Wendeanlage mit 19 m Durchmesser angefahren werden. Von den Parzellen 2 bis 11 sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Wendeanlage zur Abholung bereitzustellen.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

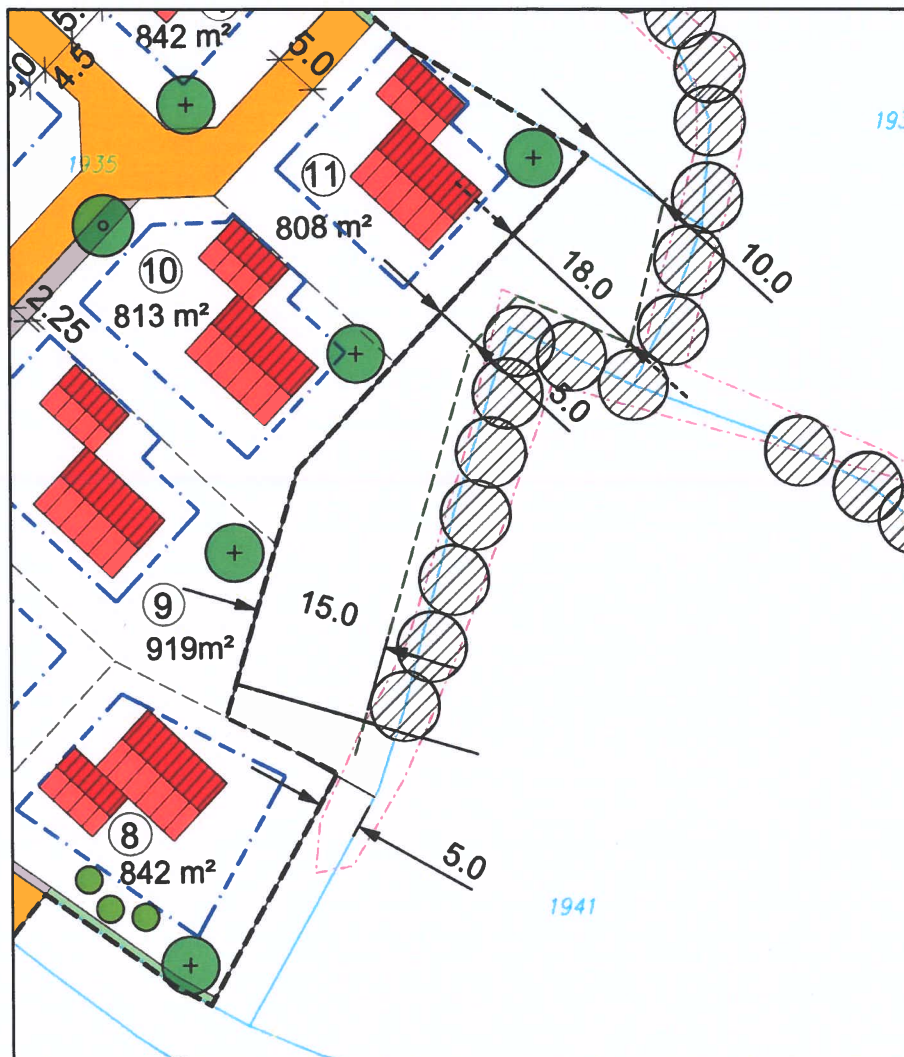
5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern.

Die bestehenden naturnahen Hecken (Biotop-Nr. 6942-0152-054) übernehmen im Norden und Osten eine ausreichende landschaftliche Einbindung, so dass auf öffentliche oder private Eingrünungsmaßnahmen hier verzichtet werden kann. Zwischen den Hecken und dem Baugebietsrand verbleiben nicht überbaubare Flächen im Außenbereich, die als Schutzabstand fungieren und Beeinträchtigungen vermeiden sollen. Von der Hecke im Osten ist ein Abstand von 15 m vorgesehen, der sich nach Nordosten aufgrund des Versatzes der Hecke auf etwa 5 m reduziert und anschließend wieder auf zunächst 18 m und dann 10 m im äußersten Nordosten aufweitet.

Vom Graben im Südosten wird ein Abstand von 5 m eingehalten, der als Zufahrtsmöglichkeit zu der Wiesenfläche für die Bewirtschaftung und die Heckenpflege dient.



Auszug Bebauungsplan mit Bemaßung der Heckenabstände

Für die innere Durchgrünung des Baugebietes sind auf öffentlichen Flächen Pflanzgebote für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Auf den privaten Flächen sind Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung sowie an den Parzellen am Südwestrand des Wohngebietes Pflanzgebote für standortgerechte heimische Sträucher zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

5.2.1. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Pro Planzeichen ist entlang des Pfarrerbergweges ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten (2 Stück). Entlang der Erschließungsstraße und in der Wendeanlage ist pro Planzeichen ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten (3 Stück). Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft

gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

5.3.1. Pflanzgebote auf privaten Parzellen

Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:

Pro Parzelle ist ein Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen:

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. In den Parzellen 1, 6, 7 und 8 ist entlang der Südwestgrenze auf mindestens 65 % der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Liste 2: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Liste 3: Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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.

6.3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

6.7. Wasserwirtschaft

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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine ent-

sprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

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.

6.8. Recyclingbaustoffe

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

6.9. Abfallentsorgung

Von den Parzellen 5,6 und 8 sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Haupteinfahrstraße bereitzustellen.

6.10. Hinweise des Bodenschutzes

Die Müllbehälter Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.