

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

TEL. 09422 / 805450, FAX 805451
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET
WA "MITTERHART II, BA 01"**

Gemeinde Perkam
über VG Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT,
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Gebilligt vom Gemeinderat am 16.09.1997
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.1997

Auftragnehmer:
Ing.-Büro Weiss
Gesellschaft für das Bauwesen mbH
Albrechtstr. 31
94374 Schwarzach
Tel. 09962/2613, Fax -/1800

Bearbeitung:
Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50, Fax. -/8054-51

Planungsträger:
Gemeinde Perkam
über VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel. 09429/9401-11, Fax -/9401-26


Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



.....
Hubert Ammer
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: S. PLAN M = 1:1.000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Höhe der baulichen Anlagen	3
1.4 Bauweise	3
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	4
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	4
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege	7
3. Festsetzungen zur Grünordnung	7
3.1 Öffentliche Grünflächen	7
3.2 Private Grünflächen	10
4. Immissionsschutz	10
4.1 Schallschutz	10
5. Weitere Festsetzungen	11

C. HINWEISE

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Erdgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß (E + D) zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei E + D

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden (E + D) 4,70 m, von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
FOK Erdgeschoß max. 30 cm über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
1.4.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise 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).
- 1.6.2 Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.6.3 Öffentliches Oberflächenwasser wird **nicht** über Rohrleitungen, sondern über parallel zur Straße verlaufende Versickerungsmulden mit durchlässiger, belebter Bodenzone abgeleitet. Oberflächenwasser wird bei Straßenquerungen über konventionelle Verrohrungen (und nicht über Mulden) geführt. Sämtliche Grundstückszufahrten werden von der Gemeinde mit durchlässigem Pflaster erstellt, der Oberflächenwasserabfluß darf nicht behindert werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Satteldächer, mit Sonderform Krüppelwalm-dach. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind unzulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 30° bis 38° bei E + D
Bei Nutzung von Solarenergie ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel, Beton oder Blech in roten Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarzellen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.5 Dachgauben: Zulässig sind stehende Gauben, max. 2 pro Dachseite, Gesamtlänge max. 1/3 der Gebäudelänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte.

Unzulässig sind gleichzeitige Anordnungen unterschiedlicher Gaubenarten, die Mischung von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte.

Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind auch stehende Dacherker, sogenannte Zwerchgiebel.

2.1.6 Traufüberstand und Ortgang:

max. 1,20 m.

Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Balkon-Vorderkante.

Bei Krüppelwalmdächern max. 30 cm Dachüberstand.

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

2.1.7 Kniestock:

bei E + D max. 1,20 m, gemessen ab OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenkante der Außenmauer.

2.1.8 Gebäudesockel:

sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.1.9 Fassadengestaltung:

Die Außenflächen sind mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig.

Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.

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

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig. Flachdächer sind nur als Grasdächer zulässig.

2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau - auch bei zeitlich getrennter Errichtung - in Höhe, Form und Dachneigung aneinander anzupassen.

- 2.2.3 Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.4 Je Wohneinheit sind mindestens eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt. Dies gilt nicht bei einer Bebauung gemäß Ziff. 2.2.2 (s.o.).
- 2.2.7 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so daß vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflaster-
randzeilen. ~~Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung - auch zwischen den Parzellen - jeweils nur durch Einzelfundamente!).~~

2.3.4. Das Einrichten von Zäunen soll o. Stützmauern ist nicht zulässig.
Die Zäune sind auf dem Stützmauern auszubringen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. ~~In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).~~

sh,
Deckblatt Nr. 3:

- 2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

Aufschüttungen sind an beiden Seiten zulässig

2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege

- 2.5.1 Für Fahrbahnen ist mit Ausnahme der Ziff. 2.5.2 eine bituminöse Befestigung zulässig.
- 2.5.2 Verkehrsflächen gemäß Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen sind mit Pflasterbelägen, Flächen gemäß Ziff. 3.3 sind mit weitfugig verlegten Pflasterbelägen oder Schotterrasen auszubilden. Bituminöse Befestigungen sind hier nicht zulässig.
- 2.5.3 Ausweich- und Randstreifen sind höhengleich oder zur Wasserführung mit max. 4 cm Höhenunterschied zur Fahrbahn herzustellen.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanz,

STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

3.1.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

FE	Fraxinus excelsior	H, 3xv, STU 16-18	- Gem. Esche
QR	Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	- Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	H, 3xv, STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

AC	Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
PA	Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
O	Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	- u.a.

aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
- Zwetschgen: Hauszwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
- Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.5 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist - außerhalb der Versickerungsmulden - 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.

3.1.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn
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
Crataegus monogyna	- Weißdorn
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	

3.1.7 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.9 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ auszuhändigen.
- 3.2.3 Die mit Ziff. 4.4 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten **privaten** Seitenstreifen entlang des Schafhöfener Weges mit Erstbepflanzung bzw. -Ansaat durch die Gemeinde sind privatrechtlich / notariell durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit nach Lage und Umfang dauerhaft zu sichern. Pflege und gleichartiger Ersatz evtl. abgestorbener Gehölze geht nach Ablauf der 2-jährigen Gewährleistungszeit auf die jeweiligen Grundstücksbesitzer über.
- 3.2.4 Alternativ zu 3.2.3 ist auch ein dauerhafter Verbleib als **öffentliche** Grünflächen möglich, falls seitens der jeweiligen Grundstücksbesitzer keine Bereitschaft zu einem Kauf der nicht einzäunbaren Grenzstreifen besteht.
- 3.2.5 Auch für private Pflanzungen gelten die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Ziff. 3.1.2 (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen).

4.0 Immissionsschutz

4.1 Schallschutz

Die Entfernung der Bahnlinie Passau-Obertraubling zum vorliegenden 1. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 350 m.

Zur Begegnung einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Nachtwerte sind **bei der Bahnlinie Regensburg-Passau zugewandten Schlaf- und Kinderzimmern** bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse III notwendig.

5.0 Weitere Festsetzungen

5.1 Private Oberflächenwasserbehandlung

Privates Oberflächenwasser von Dachflächen, Garagenzufahrten etc. **muß** auf dem eigenen Grundstück versickert werden, jegliche Ableitung über öffentliche Anlagen ist **nicht** möglich. (vgl. Ziff. 5.2 der Begründung !).

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

C.2 Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz und farblich gleich mit der Fassade anzulegen und damit optisch nicht hervorzuheben.

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

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

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

C.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

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollte zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

C.7 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

C.8 Entsorgung fester Abfallstoffe

- Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für getrennte Restmüllfassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.
- Die Bewohner der Parzellen 8, 11 und 12 haben - bis zu einer evtl. Baugebietsverweiterung - die Abfalltonnen zur Leerung zu den Einmündungen der Stichstraßen zu bringen.

C.9 Kompostierung

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

C.10 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.
- Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

C. 12 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.6.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

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

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen (erhältlich in der Geschäftsstelle in Straubing).

Es sollten ausschließlich ökologisch sinnvolle Baumaterialien verwendet werden, auf bedenkliche Materialien wie PVC oder Tropenholz sollte verzichtet werden.

C. 14 Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist möglich.

C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten soll daher anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Das zu verwendende Material muß den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Technischen Lieferbedingungen und Richtlinien für aufbereiteten Straßenaufbruch und Bauschutt zur Verwendung im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17. November 1992 - entsprechen.

C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

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

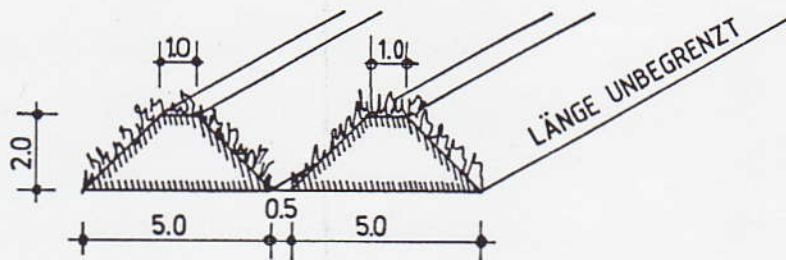


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrü-
nung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberboden-
arbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vege-
tationstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebe-
werke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen,
da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewähr-
leistet ist.

Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 18 Übergabe des Bebauungsplanes an Bauwerber

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Be-
bauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch
Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.