

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"ALBERTSRIED"**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Fassung vom Februar 1996
Geändert aufgrund Marktgemeinderatsbeschuß vom 09.10.1996
Geändert aufgrund Satzungsbeschuß vom 02.04.1997

Bearbeitung:
Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/805450
Fax. 09422/805451

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Planungsträger:
Markt Schwarzach

Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Tel. 09962/9402-0
Fax. 09962/2528

Ausgefertigt am: 20.05.97

Max Löw
1. Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

A.	BEGRÜNDUNG	
1.	Einführung	3
1.1	Planungsanlaß	3
1.2	Planungsauftrag	3
1.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1	Übersichtslageplan M = 1:25.000 (Auszug aus der topographischen Karte)	4
2.2	Lageplan M = 1:5.000 (Auszug aus dem Flächennutzungsplan)	5
2.3	Lage und Ausdehnung	6
2.4	Natürliche Grundlagen	6
3.	Bebauungskonzept	7
4.	Verkehrsanbindung, Erschließungskonzept	7
5.	Grünordnungskonzept	7
5.1	Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	7
5.2	Private grünordnerische Maßnahmen	8
6.	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Wasserversorgung	8
6.2	Abwasser- und Oberflächenwasserableitung	8
6.3	Energieversorgung	8
6.4	Abfallentsorgung	8
7.	Flächenübersicht	9
7.1	Öffentliche Flächen	9
7.2	Private Flächen	9
7.3	Gesamtfläche Geltungsbereich	9
8.	Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen	10
8.1	Straßenerschließung im Sinne des BauGB	10
8.2	Zusammenstellung	11
8.3	Weitere anfallende Kosten	11
9.	Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12
10.	Immissionsschutz	13

A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlaß

Der Markt Schwarzach beabsichtigt, im Anschluß an den nordöstlichen Ortsrand von Albertsried, weitere Wohnbauflächen auszuweisen, um v.a. örtlichen Bauwerbern heimatnahen Baugrund anbieten zu können.

Daher soll für den in unmittelbarer Nachbarschaft der bebauten Ortslage liegenden Bereich ein Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung - sowie vorhergehender Erstellung eines dazu notwendigen Deckblattes zum Flächennutzungsplan- erhielt das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 06.09.1990, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan, in der Fassung vom Mai 1995, liegt dem Landratsamt bereits zur Genehmigung vor.

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im gepl. Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

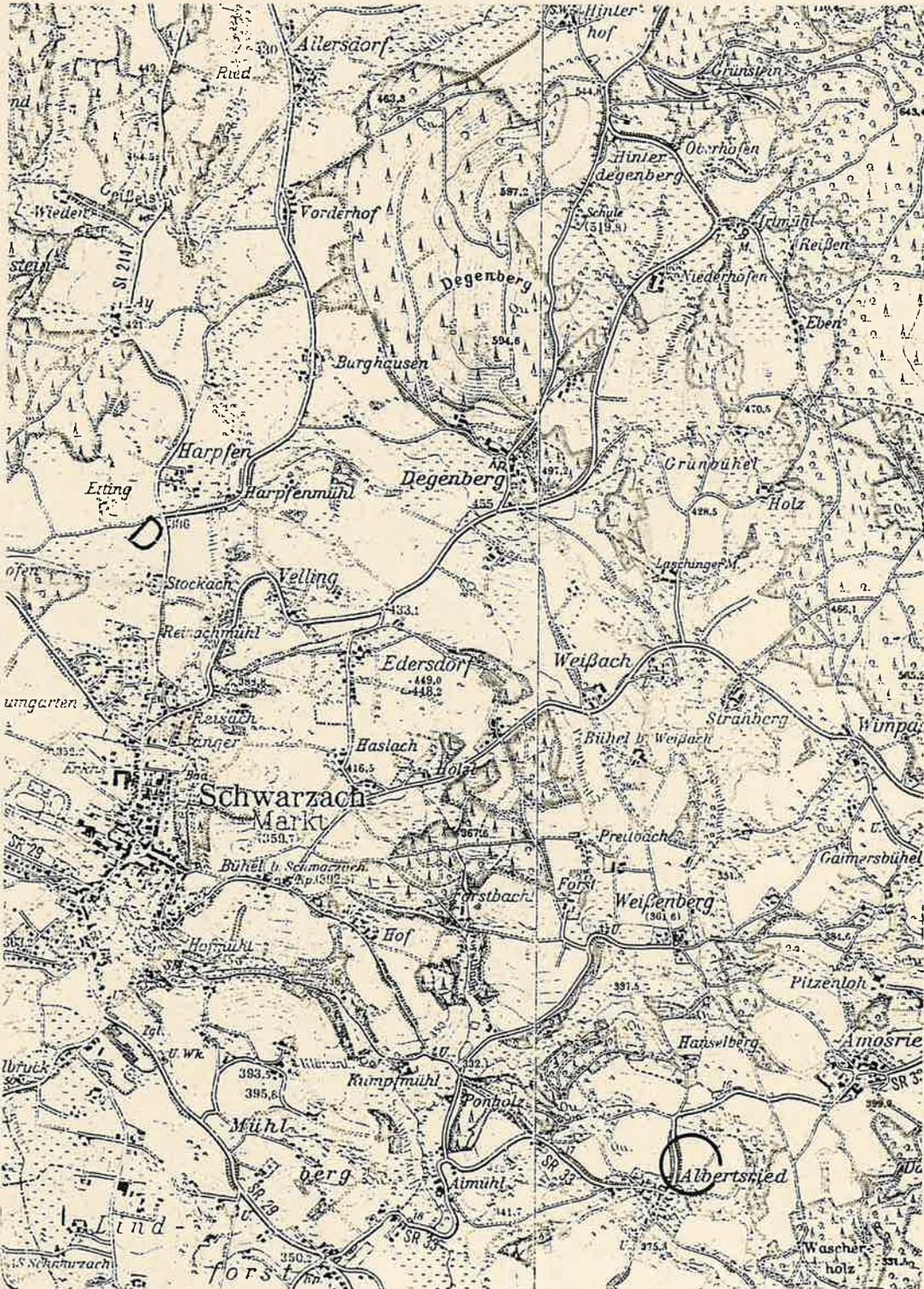
Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

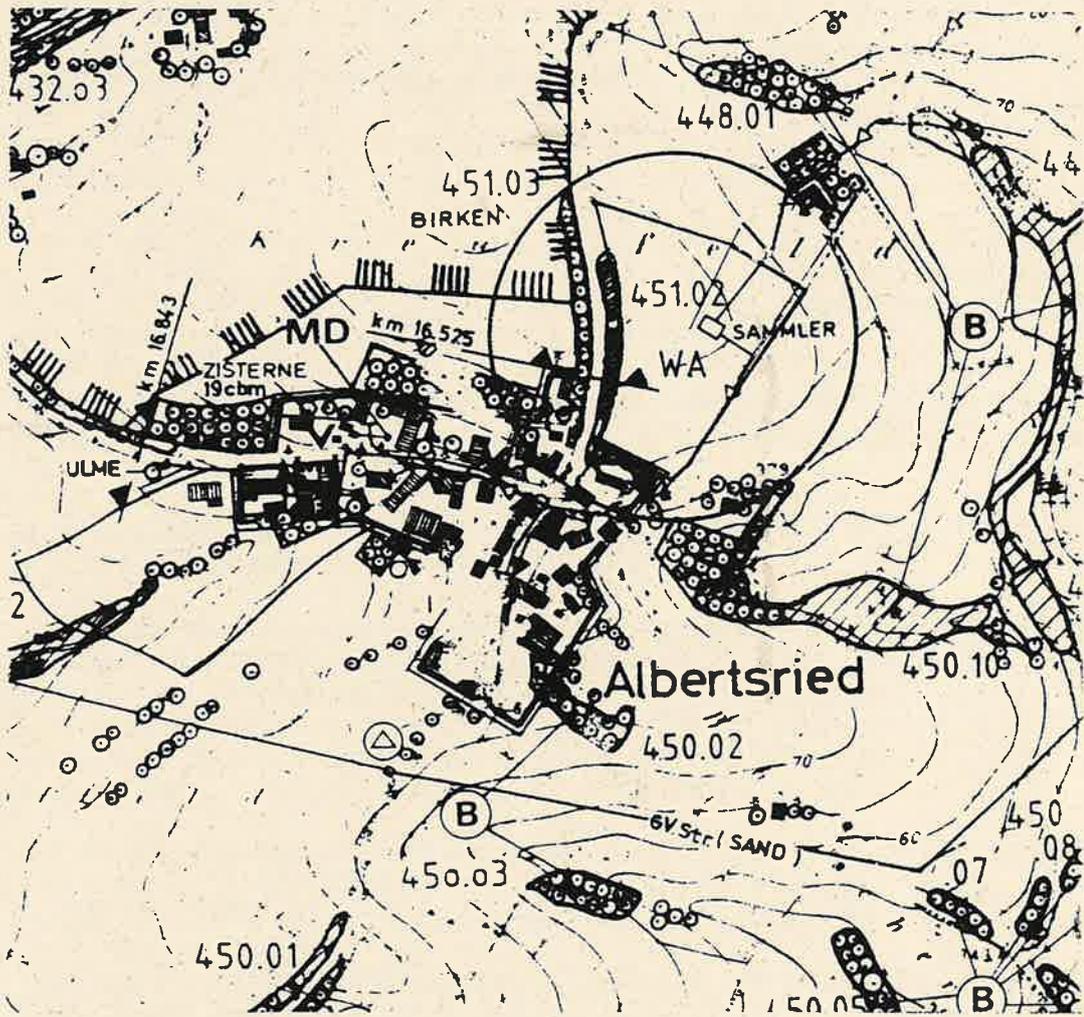
Art und Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen regelt der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Übersichtslageplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Topographischen Karte)



2.2 Lageplan M = 1:5.000 (Auszug aus dem Flächennutzungsplan)



2.3 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Albertsried, im Anschluß an die vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die vorbeiführende Kreisstraße SR 33 Schwarzach - Bernried, im Osten grenzt das Gebiet an einen vorhandenen Feldweg.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Das geplante Baugebiet umfaßt die Fl.Nr. 87 und 88 (Teilflächen).

2.4 Natürliche Grundlagen

Das Baugebiet befindet sich in einer Kuppenlage bei ca. 390 m ü.N.N.

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und trägt keinerlei Gehölzbestand.

Der im Flächennutzungsplan (genehmigt am 06.09.1990) als Biotop Nr. 451.02 kartierte Gehölzbestand auf der Böschungsfäche zur SR 33 ist lt. Bestandsaufnahme vom Herbst 1995 nicht mehr vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) und hier in der Untereinheit „Schwarzacher Randhügel“ (406.11), welche durch flache Granitkuppen und kleine Zwischentäler auf kristallinem Untergrund gekennzeichnet ist.

Sandig-lehmige Verwitterungsprodukte der Gneise und Granite sind das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Braunerden mittlerer bis geringer Basensättigung herrschen vor.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone gem. § 3 Abs.1 Satz 2 der Verordnung über den Naturpark Bayerischer Wald.

Klimatisch gesehen stellt der Falkensteiner Vorwald einen Übergangsbereich zwischen dem kühleren gemäßigten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental geprägten Beckenklima des Dungaues dar. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar bei ca. - 2,5°C, im Juli bei etwa 16,5° C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm (aus: Landschaftsplan Bogen 1991 und Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1967).

Die Potentielle Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Hüggelland-Form, Ostbayern-Rasse.

Typische Baumarten sind demnach Rot-Buche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Gem. Kiefer, Ebersche, Weiß-Birke, Zitter-Pappel, Sal-Weide, und Weiß-Tanne. Typische Straucharten sind Faulbaum und Traubenholunder.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien oder Ablagerungen sind nicht bekannt oder zu erwarten.

3. BEBAUUNGSKONZEPT

Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Aufgrund der Ortsrandlage und der angrenzenden Siedlungsstruktur wird nur eine niedrige Bebauung (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, bzw. Erdgeschoß mit sichtbarem Untergeschoß bei größeren Höhenunterschieden innerhalb des Baugrundstückes) ermöglicht.

Insgesamt werden 15 Parzellen von ca. 620 qm bis ca. 970 qm (durchschnittlich ca. 725 qm) ausgewiesen.

4. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die Straßenanbindung erfolgt über die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße SR 33 Schwarzach - Bernried. Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine neu zu schaffende Zufahrt von der SR 33 erforderlich, die in eine bogenförmige Erschließungsstraße mündet. Diese führt zu einem zentralen Platz mit Wendemöglichkeit.

Zur optischen Kennzeichnung und damit auch zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit wird die Zu- bzw. Abfahrt ins Baugebiet sowie der Wendepunkt als Pflasterfläche ausgebildet.

Von der bogenförmigen Erschließungsstraße führt eine Zufahrt sowie ein Fußweg zu dem östlich vorbeilaufenden, vorhandenen Feldweg. Dadurch wird auch eine fußläufige Verbindung zum bebautem Ortsrand von Albertsried geschaffen.

5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

5.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingrünung des Baugebietes ist die Gestaltung der Böschungsfläche entlang der SR 33 mit Einzelbaum- und gruppenweisen Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes wird durch eine Baumreihe (Hochstämme mit Wiesenstreifen) begleitet, der Wendepunkt wird ebenfalls durch Baumpflanzungen betont.

Die öffentlichen Mehrzweckstreifen werden mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtem Pflaster befestigt, um den Oberflächenwasserabfluß so gering wie möglich zu halten.

5.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Jedem Bauwerber wird vom Markt Schwarzach die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ mit Empfehlungen zur Anlage naturnaher und ökologisch orientierter Hausgärten ausgehändigt.

Zur Berücksichtigung umweltverträglicher Bauweisen im privaten Bereich sind Festsetzungen im Kapitel 2.2.5 (wasserdurchlässige Gestaltung von Stellflächen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern), Kap. 3.2 (Private Grünflächen) und Kap. 4 (Weitere Festsetzungen) enthalten.

In Kap. C: (Hinweise) sind zusätzliche Anregungen für weitere umweltverträgliche Maßnahmen im privaten Bereich zu finden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung aus Quellen und Tiefbrunnen und über Fernwasserversorgung Bayer. Wald (Zusatzwasser) sichergestellt.

Die vorhandene Wasserreserve in der Innenkurve neben der geplanten Parzelle Nr. 14 bleibt bestehen.

6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Die Abwasserableitung ist durch ein neu zu erstellendes Trennsystem geplant. Die Schmutzwasseranteil wird dabei der Kläranlage Schwarzach zugeleitet.

Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen wird gesondert erfaßt und soll nach Angabe der Gemeinde - bedingt durch die Kuppenlage des Baugebietes an zwei Stellen im Nordwesten und Südwesten - in die vorhandenen Böschungsmulden der SR 33 zur breitflächigen Versickerung abgeleitet werden.

Nach Angabe des mit der Planung beauftragten Ingenieurbüro's Weiss, Schwarzach, ist an Oberflächenwasser aus dem Einmündungsbereich zur Kreisstraße hin nach Norden ablaufend mit $Q_{(r10,1)} = 30$ l/s und aus dem übrigen Straßen- und Randstreifenbereich nach Süden ablaufend mit $Q_{(r10,1)} = 19$ l/s zu rechnen (angenommen wurde ein 10-minütiger Blockregen, der theoretisch einmal pro Jahr auftritt).

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet. Eine Verkabelung des neuen Baugebietes (und somit der Abbau der vorhandenen, oberirdischen Stromleitung) ist erforderlich und geplant.

6.4 Abfallentsorgung

Die Beseitigung von nicht recycelbaren, festen häuslichen Abfällen erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land (ZAW).

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus dem Plan M = 1 : 1.000 ermittelt.

7.1 Öffentliche Flächen

7.1.1	Gepfl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, einschl. Pflasterflächen)	0,1190 ha =	8,0 %
7.1.2	Gepfl. Mehrzweckstreifen u. gegenüberliegende Randstreifen (Rasenfugenpflaster)	0,0410 ha =	2,8 %
7.1.3	Gepfl. Weg / Zufahrt (wassergeb. Decke)	0,0180 ha =	1,2 %
7.1.4	Gepfl. Grünflächen einschl. Böschungflächen und verbleibende Randstreifen	0,1954 ha =	13,1 %
7.1.5	Abmarkung vorh. Wasserreserve	0,0170 ha =	1,1 %
		<hr/>	
		0,3904 ha =	26,2 %

7.2 Private Flächen

7.2.1	Nettobauland:	1,1010 ha =	73,8 %
-------	---------------	-------------	--------

Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße ca. 725 qm):

Nr. 1	780 m ²	Nr. 9	620 m ²
Nr. 2	650 m ²	Nr. 10	620 m ²
Nr. 3	670 m ²	Nr. 11	620 m ²
Nr. 4	840 m ²	Nr. 12	750 m ²
Nr. 5	870 m ²	Nr. 13	730 m ²
Nr. 6	670 m ²	Nr. 14	970 m ²
Nr. 7	740 m ²	Nr. 15	850 m ²
Nr. 8	630 m ²		

<u>7.3</u>	<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		1,4914 ha =	100,0%

8. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand Frühjahr 1996.

8.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

Straßenbau

8.1.1	Grunderwerb	ca. 1.600 qm á 35,--	56.000,-- DM
8.1.2	Vermessung und Vermarkung: 16 Grundstücke á 1.000,--		16.000,-- DM
8.1.3	Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt sowie Pflasterungen incl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.)	1.190 qm á 140,--	166.600,-- DM
8.1.4	Herstellen der Mehrzweck- und gegenüberliegenden Randstreifen (ohne Bepflanzung)	410 qm á 75,--	30.750,-- DM
8.1.5	Herstellen der Zufahrt und des Fußweges (wassergeb. Decke)	ca. 220 qm á 45,--	9.900,-- DM

Abwasserentsorgung

8.1.6	Schmutzwasserkanal 190 lfdm á 650,-- davon 30 % Erschließungskosten	123.000,--	37.050,-- DM
-------	--	------------	--------------

Oberflächenwasserableitung

8.1.7	Regenwasserkanal 190 lfdm á 450,-- davon 30 % Erschließungskosten	85.500,--	25.650,-- DM
-------	--	-----------	--------------

Straßenbeleuchtung

8.1.8	Straßenbeleuchtung incl. Mast u. Verkabelung	5 Stck. á 3.000,--	15.000,-- DM
-------	--	--------------------	--------------

Straßenbegleitende Begrünung

8.1.9	Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 30 Stck á 600,--	18.000,-- DM
8.1.10	Kleinkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähriger Pflege	ca. 4 Stck. á 400,--	1.600,-- DM
8.1.11	Planung und Bauleitung (10 % aus 8.1.3 mit 8.1.10)	304.550,--	30.455,-- DM
8.1.12	Umsatzsteuer (z.Zt.15% aus 8.1.3 mit 8.1.11)	335.005,--	50.250,75 DM

Zwischensumme

Erschließungsmaßnahmen ca. 457.255,-- DM

gerundet: ca. 460.000,-- DM

8.2 Zusammenstellung

Bruttogesamtsumme aus Ziff. 8.1 gerundet ca. 460.000,-- DM

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 10.890 m² ergeben sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. **38,-- DM/m²**.

8.3 Weitere anfallende Kosten

8.3.1	Grunderwerb (zwei öffentliche Grünflächen im Nordosten u. Nordwesten sowie Grünstreifen am Wendepplatz u. fußwegbegleitender Grünstreifen)	645 qm á 35,--	22.575,-- DM
8.3.2	Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	ca. 580 qm á 25,--	14.500,-- DM
8.3.3	Wiesenansaat	ca. 780 qm á 5,--	3.900,-- DM
8.3.4	Wasserversorgung Hauptzuleitung	190 lfdm á 170,--	32.300,-- DM
	Parzellenanschlüsse	16 Stck. á 800,--	12.800,-- DM
8.3.5	Schmutzwasserkanal davon 70 % Kanalanteil	190 lfdm á 650,-- = 123.500,--	86.450,-- DM
8.3.6	Regenwasserkanal davon 70 % Kanalanteil	190 lfdm á 450,-- = 85.500,--	59.850,-- DM
	Parzellenanschlüsse	15 Stck. á 2.000,--	30.000,-- DM
8.3.7	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	15.000,-- DM
8.3.8	Planung und Bauleitung (10% aus 8.3.2 mit 8.3.7)	254.800,--	25.480,-- DM
8.3.9	Umsatzsteuer (z.Zt. 15% aus 8.3.2 mit 8.3.8)	280.280,--	42.042,-- DM
	Summe Sonstige Kosten		344.897,-- DM
		gerundet:	<u>ca. 345.000,-- DM</u>

Nicht berücksichtigt sind die für eine Verkabelung des Gesamtgebietes anfallenden Kosten sowie die Kosten für die geplante Lärmschutzwand.

9. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TOB) NACH § 4 BAUGB

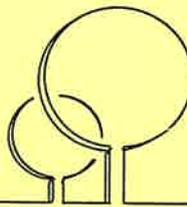
1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Ortsplanungsstelle für Niederbayern, Landshut
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (5-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde)
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
7. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
8. Vermessungsamt Straubing
9. Energieversorgung Ostbayern AG OBAG
10. Amt für Landwirtschaft, Straubing
11. Bayerischer Bauernverband, Straubing
12. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen, Straubing
13. Direktion für Ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
15. Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald
16. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
17. Geologisches Landesamt, München
18. Bezirksfinanzdirektion, Landshut
19. Oberfinanzdirektion München - Bundesvermögensabteilung
20. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Theresienstr. 21, 80333 München
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Chamer Straße 114, 94315 Straubing
22. Kreisjugendring
23. Kreisbrandrat des Landkreises Straubing-Bogen

10. Immissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße SR 33. Die Verkehrsbelastung lag im Jahr 1990 bei 883 Kfz pro Tag. Bei einem Abstand Straßenmitte bis Baugrenze von unter 20 m ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet.

In Absprache mit dem Immissionsschutzbeauftragten am Landratsamt Straubing-Bogen werden folgende Schallschutzvorkehrungen getroffen:

-) Die westlich Baugrenze der Parzellen 1, 12 und 15 wird auf 20 m Abstand von der Fahrbahnmitte der SR 33 festgesetzt;
-) Im Bereich der Parzellen 10 und 11 wird auf öffentlichem Grund eine mind. 1,5 m hohe, dichte Lärmschutzwand errichtet, die gartenseitig aus Gestaltungsgründen hinterfüllt werden kann.



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"ALBERTSRIED"**

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

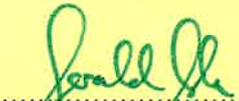
Fassung vom Februar 1996
Geändert aufgrund Marktgemeinderatsbeschuß vom 09.10.1996
Geändert aufgrund Satzungsbeschuß vom 02.04.1997

Bearbeitung:
Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/805450
Fax. 09422/805451



Planungsträger:
Markt Schwarzach

Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Tel. 09962/9402-0
Fax. 09962/2528


.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt


.....
Max Löw
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	6
3.	Festsetzungen zur Grünordnung	7
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	7
3.2	Private Grünflächen.....	9
4.	Weitere Festsetzungen	10
C.	HINWEISE	11

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): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6 bei E + D
0,8 bei E + U

1.2.3 Bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Bautyp eines Hanghauses (E + U) erforderlich.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässig ist eine maximale traufseitige Wandhöhe über natürlichem Gelände bzw. festgesetzter Höhe bis 4,70 m bei E + D bzw. bis 6,20 bei E + U.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Im WA sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten.
- 1.6.2 Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.6.3 Die Abwasserableitung wird durch ein neu zu erstellendes Trennsystem vorgenommen, der Schmutzwasseranteil wird dabei der Kläranlage Schwarzach zugeführt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer; Flachdächer auch bei Garagen und anderen Nebengebäuden sind unzulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: 30° bis 35° bei E + D und E + U
Bei Nutzung von Solarenergie ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton, in roten Farbtönen; verglaste Teilbereiche; Blecheindeckungen sind nicht zulässig.
- 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, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte.
Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung unterschiedlicher Gaubenarten auf einer Dachseite.
Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m² nicht überschreiten.

- 2.1.6 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m, max. 1,20 m.
Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Vorderkante.
- 2.1.7 Kniestock: bei E + D max. 1,20 m, gemessen ab OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenkante der Außenmauer.
bei E + U Konstruktionen Kniestock max. 40 cm.
- 2.1.8 Gebäudesockel: max. 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. über festgesetzter Höhe am höchsten überbauten Punkt
s.a. Hinweis unter Ziff. C.3.
- 2.1.9 Fassadengestaltung: Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbauten/Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig.
Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Form und Gestaltung anzupassen.
- 2.2.2 Bei zeitlich getrennter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite in Höhe, Form und Dachneigung an die zuerst gebaute anzupassen.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist ein Stauraum mit 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 (Pflaster, Rasenfugensteine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand der Garagen von der Grundstücksgrenze ab 1 m zulässig. Dies gilt nicht bei einer Bebauung gemäß Ziff. 2.2.2 (s.o.).

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 Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung jeweils durch Einzelfundamente).

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).
- 2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist 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 Für Verkehrsflächen gemäß Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen sind Pflasterbeläge, für Flächen gemäß Ziff. 3.3 sind weitfugig verlegte Pflasterbeläge oder Schotterrasen, für Flächen gem. Ziff. 3.4 sind wassergebundene Decken zulässig.
- 2.5.3 Ausweich- und Randstreifen sind höhengleich mit der 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, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzel-Bäume

A	Acer platanoides	H, 3xv, STU 16-18	- Spitz-Ahorn
AE	Aesculus hippocastanum	H, 3xv, STU 16-18	- Roßkastanie
Q	Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	- Stiel-Eiche
T	Tilia cordata	H, 3xv, STU 16-18	- Winter-Linde
F	Fagus sylvatica	Sol., 3xv, m.B., 300-350	- Rot-Buche

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzel-Bäume

P	Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
S	Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
	Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
	Obstbäume	H, 3xv, STU 10-12	- u.a.

aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattimorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen und zwischen PKW-Stellplätzen 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, weitfügig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

- Pflanzabstand: 1,30 - 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 platanoides	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
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

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher	

Kletterpflanzen: zur westseitigen Hinterpflanzung der erforderlichen Lärmschutzwand (1 Stck. je 1,5 m)

Hedera helix - Efeu, 4-6 Triebe, gestäbte Pflanzen

3.1.6 Wiesenflächen

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

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

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

3.1.8 Pflege

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

3.2 Private Grünflächen

- 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.

4.0 Weitere Festsetzungen

- 4.1 Jedem Bauwerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzung durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.
- 4.2 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.
- 4.3 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

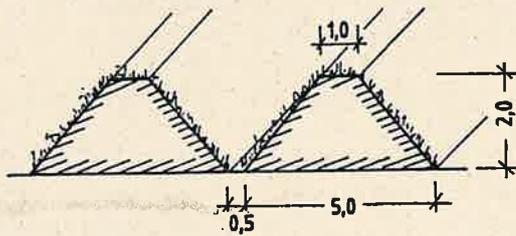


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

- 4.4 Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist.

C. HINWEISE

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 sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz und farblich gleich mit der Fassade angelegt werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

C.6 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sollte zur Abpufferung von Abflußspitzen und 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!). Überschußwasser sollte nach Möglichkeit in den Untergrund versickert werden.

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 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllfassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.

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.
- In Privatgärten sollten keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortgerechte Bepflanzung können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden 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 Veranlassung der OBAG 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.

Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze sollte überwiegend Bauschutt-Granulat eingesetzt werden. Die Ausschreibungsunterlagen sollen dies ausdrücklich vorsehen.