

Gemeinde **Kirchroth**
Landkreis **Straubing – Bogen**

Deckblatt Nr. 2

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

02. April 2003



Wanninger
Wanninger
Bürgermeister

Erweiterung des
Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung

für das Gebiet **„An der Bayerwaldstraße“**
im Ortsteil Aufroth, 2. Bauabschnitt

Gemeinde **Kirchroth**
 Landkreis **Straubing – Bogen**
 Reg. Bezirk **Niederbayern**

Deckblatt Nr. 2
 Erweiterung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
„An der Bayerwaldstraße“
 in Aufroth, 2. Bauabschnitt

Inhaltsverzeichnis

Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Übersichtslageplan	M = 1 : 25 000
Lageplan und Verfahrensvermerke	M = 1 : 1 000
Übersichtsplan	M = 1 : 5 000
Regelbeispiel	M = 1 : 200

Begründung

Aufgestellt:

Kirchroth, den 27. Januar 2003
 geä. 25. März 2003

Planfertiger:

Planungsbüro Alfons Eiglsperger
 Ortsplatz 18
 94 356 Kirchroth



Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing – Bogen
Niederbayern

Deckblatt Nr. 2
Erweiterung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
„An der Bayerwaldstraße“
in Aufroth, 2. Bauabschnitt

I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenz- und Flächensignaturen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
- 1.2  Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1.1 **II** es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 3.2 **0,3** Max. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19
BauNVO)
- 3.3 **0,6** Max. Geschosßflächenzahl (§§ 17 und
20 BauNVO)

4. Grundstücksgröße, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Bauweise
- 4.1.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.1.2 **ED** zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser

4.2 Überbaubare Flächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die Abstandsf lächen und Grenzabstände gemäß der Bayerischen Bauordnung haben weiterhin Gültigkeit

4.2.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Bauordnungsrechtlich, genehmigungsfreie Nebengebäude (außer Garagen) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig

5. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

5.1 Gestaltung der Gebäude

- 5.1.1 Gebäudehöhen
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden
Haustyp 1: 4,70 m
Haustyp 2: 6,20 m
Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand nicht überschritten werden.
Nebengebäude und Garagen: max. 3,00 m.
- 5.1.2 Dachform
Satteldach, Krüppelwalmdach bzw. Walmdach bei Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen. **Flachdächer sind unzulässig!**
- 5.1.3 Dachneigung
Wohngebäude Haustyp 1: 27 – 38°
Haustyp 2: 20 – 25°
Nebengebäude und Garagen:
Nebengebäude und Garagen sind bezüglich der Dachgestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.
- 5.1.4 Dacheindeckung
Kleinformartige Dachplatten (Falzziegel, Biberschwanz o.ä.) in roten, braunen und grauen Farbtönen bei Wohngebäude, Nebengebäuden und Garagen.

5.1.5

Dachüberstände

Wohngebäude

Traufe: max. 1,20 m

Ortgang: max. 1,00 m

Nebengebäude und Garagen

Traufe: max. 0,50 m

Ortgang: max. 0,50 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

5.1.6

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen in Form von stehenden Dachgaupen (Schlepp- oder Satteldachgaupen) mit einer max. Vorderansichtsfläche von 2,50 m² zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerchgiebel), bündig oder max. 1,25 m vorragend aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Wandbreite.

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

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig. Sie haben die gleiche Neigung wie die Dachfläche.


5.1.7

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 0,60 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz auszubilden.

- 5.1.8 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.
- Holzverschalte Giebel sind zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist auch Holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 5.1.9 Zur Farbgebung der verputzten Fassaden sind weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.
- Die farbliche Behandlung von Holzverschaltungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.
- 5.2 Einfriedungen
- 5.2.1 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlatenzäune mit Sockel (max. Höhe 0,25 m) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Ziermetallzäune. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 5.3 Abgrabungen und Auffüllungen
- Grundsätzlich sind Geländeveränderungen nur auf das für die Baumaßnahme unbedingt erforderliche Maß zu beschränken einschließlich der Erschließungsstraße.
- Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu max. 0,50 m auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe : Breite) oder flacher auszubilden.
- Nachbarschutzrechtliche Belange sind hierbei zu berücksichtigen und zu beachten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsflächen (FB = Fahrbahn, mit Maßzahl in m)

0,75 + FB 4,50 + 2,25

7. Stellplätze, Garagen

- 7.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze und bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- 7.2 Stauraum- und Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenfugensteine o.ä.) auszuführen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig. 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.
- Jeder Bauwerber kann den bis zu 2,25 m breiten unbefestigten Randstreifen zwischen der Asphaltdecke und dem Privatgrund (Bauplatz) im Bereich seiner Grundstückszufahrt, höchstens jedoch auf einer Länge von 10,0 m, selbst auf eigene Kosten befestigen und als Zufahrt gestalten. Diese Grundstückszufahrt hat der Bauwerber selbst im gleichen Belagsmaterial, das er auswählen kann, wie die befahrbare Gebäudevorfläche zu erstellen. Die Gemeinde Kirchroth übernimmt für diesen Zufahrtsbereich keinerlei Kosten, auch nicht für den Teil, der sich auf öffentlichem Straßengrund befindet.
- 7.3 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen.
- 7.4 Abweichend von der BayBO ist ein Abstand zwischen den Garagen und Grundstücksgrenzen von 1,00 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8,00 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3,00 m im Mittel nicht übersteigt.
- 7.5 Kellergaragen sind unzulässig

8. Grünordnung

8.1 Grünflächen

8.1.1 Öffentliche Grünfläche

8.1.2 Private Grünfläche

8.1.3 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 Pflanzqualität 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 = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist für öffentliche Pflanzungen autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

8.2 Pflanzliste

8.2.1 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume Mindestpflanzgröße: H, 3xv, m.B., StU 16 – 18

Artenauswahl:

Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>

8.2.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Feldahorn	H, 3xv, STU 14 - 16	- <i>Acer campestre</i>
Eberesche	H, 3xv, STU 14 - 16	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	H, 3xv, STU 14 - 16	- <i>Prunus avium</i>
Hainbuche	Sol., 3xv, 350 - 400	- <i>Carpinus betulus</i>

Obstbäume

H, 3xv, STU 12 – 14

Aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiser-Apfel, Brettacher, Bitterfelder, 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

8.2.3 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 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

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

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2,00 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

8.2.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1,0 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3 – 5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150 – 200 cm
Ca. 5 % Flächenanteil

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Weiß-Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	- <i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	- <i>Pyrus communis</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	- <i>Tilia Cordata</i>

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60 – 100
Mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Bluthartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	- <i>Frangulua alnus</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sombucus nigra</i>
Purpurweide	- <i>Salix purpurea</i>
Korbweide	- <i>Salix viminalis</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

u.a. geeignete Blütensträucher

8.2.5 Wiesenflächen

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

8.2.6 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. auch Ziff. III.6)

8.2.7 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.

8.3 Private Grünfläche

8.3.1 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.

8.3.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ und das Buch „Das ökologische Haus im natur-nahen Garten“ auszuhändigen.

9 **Schutz vor Grundwasser**

Aufgrund wasserführender Bodenschichten während eines Hochwassers im Bereich von Kellergeschossen wird die Ausbildung des Kellergeschosses als wasserdichte Wannen vorgeschrieben.

10 **Flächen für Ver- und Entsorgungsleitung**

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.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

- 1.1  Vorläufige Teilung der Grundstücke
- 1.2  Parzellennummerierung
- 1.3  Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptdaches
- 1.4  vorgeschlagener Garagenstandort
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)
- 1.5  vorgeschlagene Grundstücks-/Garagenzufahrt

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Berechnung der Schallpegelmessung für den Bauabschnitt 1 sind im Bauabschnitt 2 keine Maßnahmen nötig. Jedoch werden Fenster mit der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

1.7 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden sollte wenn möglich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Hierbei sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.1.2000 und die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.1.2000 zu beachten. Eine punktförmige Versickerung (Sickerschacht) ist unzulässig.

Alternativ kann das Oberflächenwasser über Regenrückhalteanlagen (Zisterne, Gartenteich) auf dem jeweiligen Baugrundstück gesammelt und über einen Überlauf dem gemeindlichen Kanal zugeführt werden. Ein Fassungsvermögen von 4,50 m³ pro Wohneinheit sollte die Anlage mind. erreichen. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.

Die Vorschläge aus der Broschüre des Landesamt für Wasserwirtschaft „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwassernutzung“ werden empfohlen.

2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches


2.1  Gebäudebestand

2.2  Wasserlauf

3. Allgemeingültige Hinweise

3.1 **1353** Flurstücksnummer

3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3.3  Abgemarkter Weg

3.4 Weitere Eintragungen und Planzeichen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder sonstige Hinweise. Alle nicht unter 1 aufgeführten Eintragungen sind somit keine Festsetzungen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

III.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.

Dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit zu schaffen, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

III.2 **Einzäunung von Garagenvorplätzen**

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten 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. 1,0 m Breite angelegt werden.

III.3 **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.

III.4 **Nutzung von Regenwasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupfer-Dachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titan-Zink!). Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.

III. 5 **Kompostierung**

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

III.6 Pflanzenbehandlungsmittel und Pflanzenauswahl

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

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 Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für die öffentlichen Pflanzflächen, sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen- Kugel- Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau und gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

III.7 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.

III.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt im Norden an das allgemeine Wohngebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche wird 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.

III.9 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabelführung vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte – hiervon mind. 2,50 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen – wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 10 der textl. Festsetzungen und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

III.10 Ökologisches Bauen

- 10.1 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.

- 10.1 Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden. Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Heizeinbauten mit nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Pelletsheizungen) 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 Bayern ist möglich.

III.11 Unterbau von Straßen und Wegen

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

Es wird empfohlen, das Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ – Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992, geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 – entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 – Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – einhalten.

III.12 Schutz des belebten Oberbodens

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

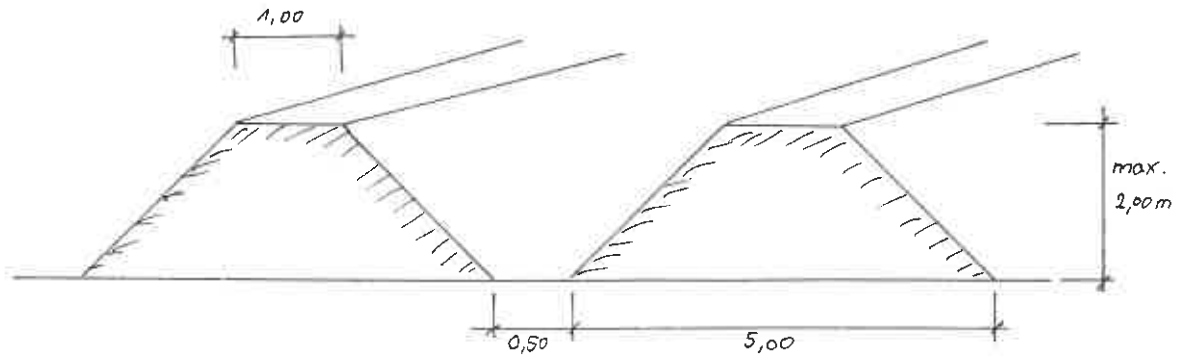


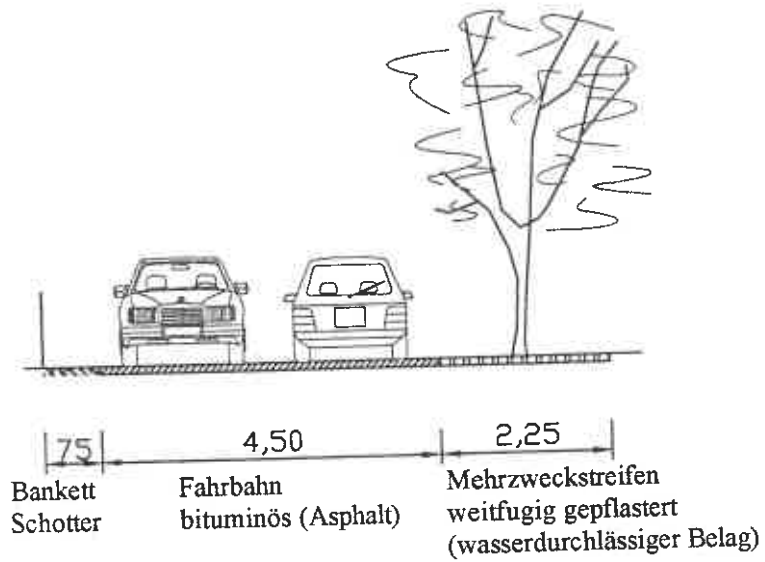
Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

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

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

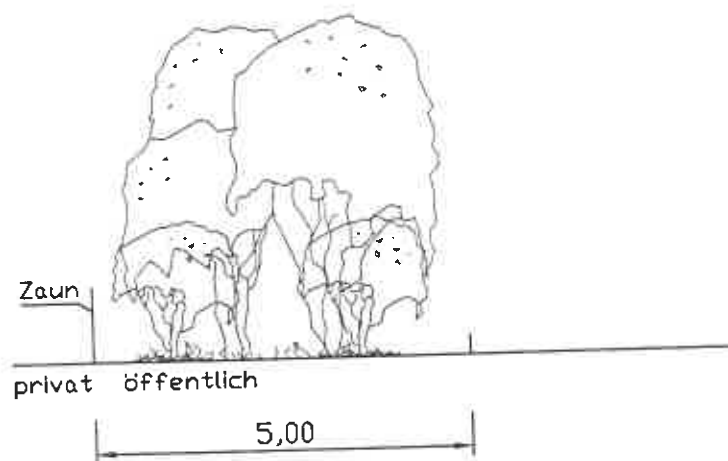
Erschließungsstraße

Schemaschnitt



Ortsrandeingrünung

Schemaschnitt



Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes im Maßstab $M = 1 : 1000$, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Kirchroth, den 27. Januar 2003

Kirchroth, den 02. April 2003

geä. 25. März 2003



Alfons Eiglsperger
staatlich geprüfter Bautechniker

Wanninger
1. Bürgermeister