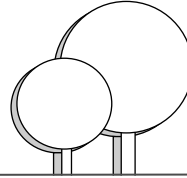




**GEMEINDE
STEINACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„ZIEGELOFENWEG II“**

- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 10.08.2017
Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.11.2017
Billigungsbeschluss vom 19.04.2018
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Karl Mühlbauer
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach
Tel. 09428/94203-0
Fax 09428/9420-09
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Karl Mühlbauer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)	
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....	5
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5 Verkehrsflächen.....	7
2.6 Niederschlagswasserbehandlung.....	7
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB).....	8
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	8
3.2 Private Grünflächen	10
3.3 Freiflächengestaltungspläne.....	11
3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	11
C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	12



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Zulässig sind jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (Bauweise „E+I“ oder „E+D“), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,8

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Je Grundstück sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke darf 450 qm nicht unterschreiten.
- 1.3.4 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports. Diese sind stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 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), damit die festgesetzte Bepflanzung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird und dauerhaft Bestand haben kann.

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

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.4 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

- 1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe 6,50 m
Bezugshöhe: Gemessen jeweils ab FOK angrenzender Erschließungsstraße auf Höhe der straßenseitigen Grundstücksmitte.
- 2.1.2 Dachformen und Neigungen
Dachformen sind frei wählbar, Flachdächer sind unzulässig.
Dachneigungen: 10° - 35°
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind unzulässig.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 2.1.7 Höhenlage: OK-FFB EG max. 30 cm über FOK Straße
- 2.1.8 Keller: Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17)
- 2.1.9 Bauausführung: Gebäude dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.2 Auch für Garagen und Carports gilt hinsichtlich zulässiger Dachformen und Neigungen Ziff. 2.1.2 der Festsetzungen.



2.2.3 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1 Garage mit vorgelagertem Stauraum oder 1,5 Stellplätze nachzuweisen; halbe Stellplätze sind aufzurunden.

Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz.

2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.2.5 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

2.2.6 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.

2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.3.4 Mauern - auch Gabionen - sind als Einfriedung unzulässig.

2.3.5 Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig.

2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.2.4 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).

2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.



2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2-3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenflächen z.B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen im Untergrund zu versickern.
- 2.6.2 Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist soweit möglich zu versickern. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.
- 2.6.3 Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen kann über einen gesonderten Regenwasserkanal dem im Nordosten des Baugebietes geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB)

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 fertig zu stellen.

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

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 14-16 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, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten



3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm 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 Abstand von mind. 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

3.1.5 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

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle	<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	- Weiß-Birke	<i>Pyrus communis</i>	- Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wild-Apfel	<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 %
Flächenanteil

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Prunus spinose</i>	- Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Euonymus europaeus*</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	- Gem. Holunder
<i>Ligustrum vulgare*</i>	- Liguster	<i>Viburnum lantana*</i>	- Wollig. Schneeball
<i>Lonicera xylosteum*</i>	- Gem. Hecken kirsche	<i>Viburnum opulus*</i>	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.6 Wiesenflächen

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

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.



3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

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 ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.5, Nachweis im Bauantragsverfahren.

3.2.2 Auf mind. 50 % der gekennzeichneten Grundstückslängen der Parzellen 5 bis 10 am Ostrand des Geltungsbereiches ist eine mind. 2-reihige Gehölzgruppe mit einer Mindestbreite von 4 m zu pflanzen.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mittelachsen des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.



3.3 Freiflächengestaltungspläne

3.3.1 Für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (straßenbegleitende Bepflanzung, Regenrückhaltebecken, innerörtliche Grünflächen) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

3.3.2 Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege.

3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Entfallen aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.



C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m).

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

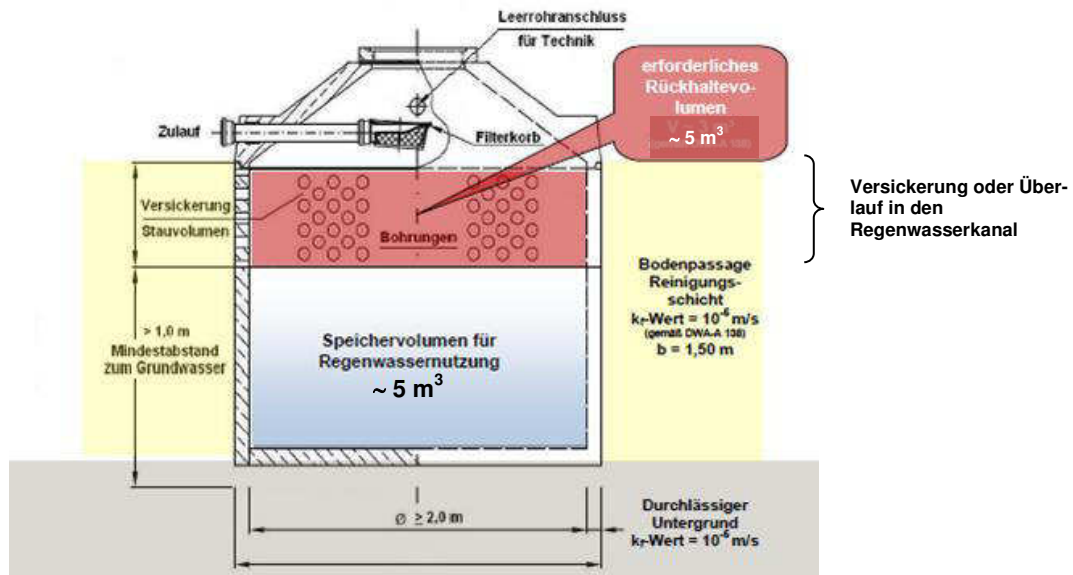
Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).



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 der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten könnte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private 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 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.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse 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. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



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

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

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; 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 ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

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.

Es wird empfohlen, als 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 Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güteermere 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.

C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

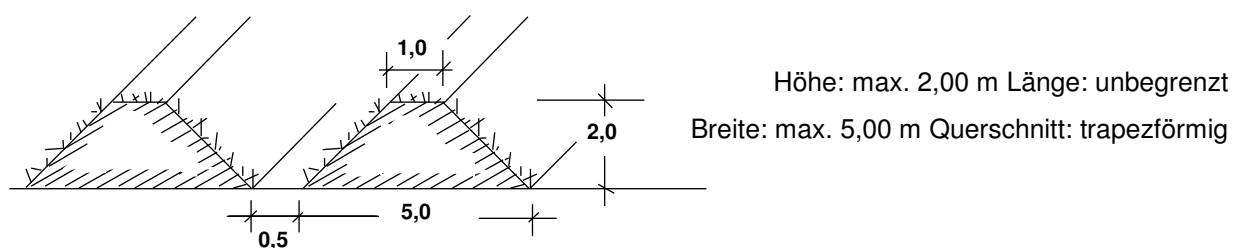


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200



Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklée oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in Münster bei der Kirche, bei Jobst und in Münster-Süd.

Bedient wird hier mehrfach täglich zum Beispiel die VSL-Buslinie 7 (Straubing-Münster-Steinach-Parkstetten-Straubing).

C. 21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.



Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

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.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß Ziff. 2.1.3 der Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung 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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaß-



nahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mind. 96 cbm Wasserinhalt nach DN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

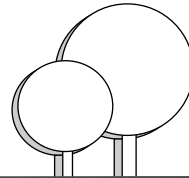
Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

C. 24 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

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



**GEMEINDE
STEINACH**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„ZIEGELOFENWEG II“**

- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -

Gemeinde Steinach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 10.08.2017
Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.11.2017
Billigungsbeschluss vom 19.04.2018
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinach
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Karl Mühlbauer
Am Sportzentrum 1
94377 Steinach
Tel. 09428/94203-0
Fax 09428/94203-09
gemeinde@steinach.bayern.de

.....
Karl Mühlbauer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines.....	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Übersichtslageplan – ohne Maßstab.....	3
1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB.....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Planungsauftrag.....	6
1.6 Derzeitige Nutzung	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	8
2.3 Grünordnungskonzept	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	9
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Wasserversorgung.....	10
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	10
3.3 Energieversorgung.....	10
3.4 Abfallentsorgung.....	10
4. Flächenübersicht	11
4.1 Öffentliche Flächen.....	11
4.2 Private Flächen.....	11
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	12



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Münster, um der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Mit der vorliegenden Planung können 10 neue Baugrundstücke in städtebaulich an ein vorhandenes Wohngebiet angebundener Lage für die weitere Entwicklung des Ortsteils bereitgestellt werden.

1.2 Übersichtslageplan – ohne Maßstab



Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Bayern-Atlas



1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.08.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 138, 139 TF, und 849 TF der Gmkg. Münster mit ca. 9.100 m², wovon ca. 7.140 m² als Bauparzellen zur Verfügung stehen.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 2.856 m²; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; es entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes sowie die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gem. § 13 (2) Ziff. 1 abgesehen werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan kann auch aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung des Flächennutzungs- (und Landschafts-) Planes abweicht, bevor diese geändert oder ergänzt sind. Die beiden Pläne sind im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.09.2013) liegt die Gemeinde Steinach im „allgemeinen ländlichen Raum“ angrenzend an das Mittelzentrum Bogen in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplanes Region Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt die Gemeinde Steinach im Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Außerdem liegt Steinach im Bereich der Entwicklungsachse Straubing – Cham, sowie gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche im Nahzentrum des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage) und es ist kein struktureicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

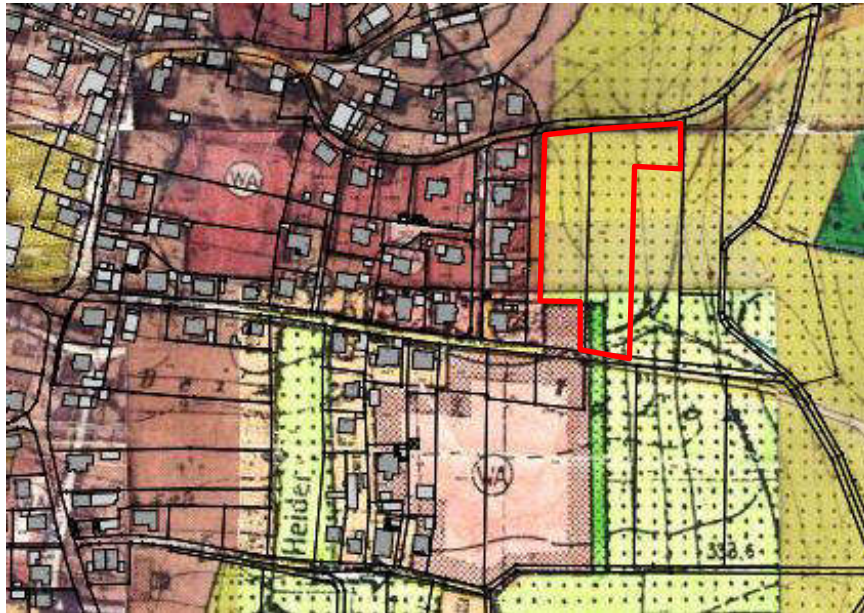
Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung und Ver- und Entsorgung. Eine abschließende Ortsrandeingrünung ist vorgesehen.



Nach Angabe der Gemeinde befinden sich in Münster alle übrigen, eventuell für eine Wohnbauentwicklung denkbaren Flächen ausschließlich in privater Hand und können von der Gemeinde derzeit nicht erworben werden.

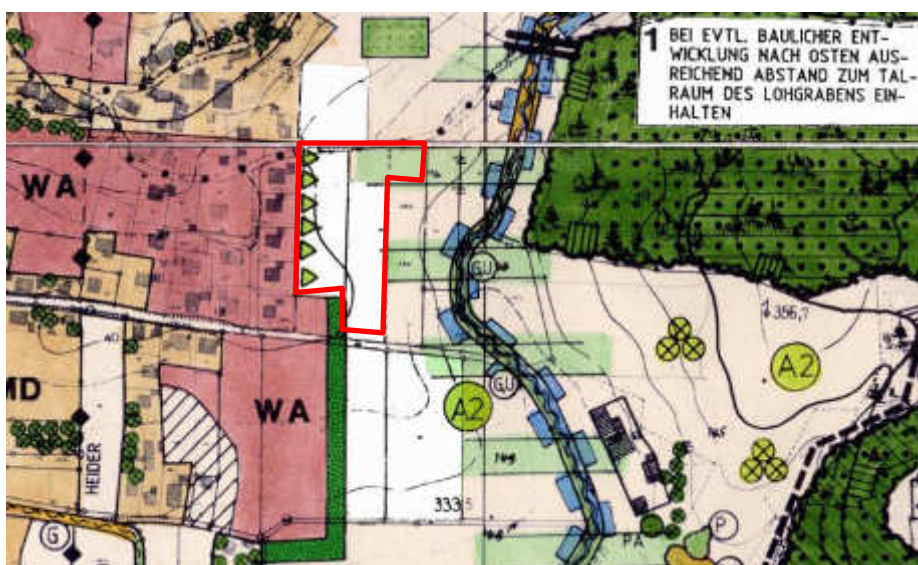
Für die Gemeinde Steinach liegen ein Flächennutzungsplan sowie ein gesonderter Landschaftsplan vor.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem FNP– ohne Maßstab

Im Landschaftsplan findet sich am derzeitigen Rand der baulichen Entwicklung der Hinweis auf eine fehlende Ortsrandeingrünung. Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche am Rand des Talraumes des Lohgrabens dargestellt.



Ausschnitt aus dem LP– ohne Maßstab

Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden im Wege der Berichtigung angepasst.



1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der vorliegenden Unterlagen beauftragt.

1.6 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Münster, einem Ortsteil der Gemeinde Steinach. Es handelt sich dabei um ein ca. 0,9 ha großes Areal im östlichen Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung.



Luftbildausschnitt aus dem Bayern-Atlas

Die Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden werden landwirtschaftlich genutzt, weiter östlich verläuft der Lohgraben.

In Richtung Südwesten finden bereits die Erschließungsmaßnahmen des Allgemeinen Wohngebietes „Schloßstraße“ statt, zu dessen Geltungsbereich (Deckblatt Nr. 4) auch die südwestliche Eckparzelle nördlich des Hohlwegs gehört; diese bleibt daher von vorliegendem Geltungsbereich ausgespart.

Das geplante Wohngebiet fällt von West (ca. 340 m ü. NN) nach Ost (ca. 337 m ü. NN) leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb festgesetzten



Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten sowie nicht im „wassersensiblen Bereich“ des Lohgrabens.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotopkartierungen bzw. nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

In der näheren Umgebung sind laut FIS-Natur keine amtlich kartierten Biotopkartierungen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“. In ca. 100 m Entfernung in Richtung Osten beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“



Ausschnitt aus FIS-Natur-Online

(rot schraffiert: Biotopkartierung; hellgrün: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“; dunkelgrün: Naturpark „Bayerischer Wald“)

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Baudenkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand erfolgt in angebundener Lage eine Weiterentwicklung und zugleich der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle von Münster.

Das zweizeilige Baugebiet ist für 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser konzipiert. Ausgehend von der Straße „Hohlweg“ und der „Berghofstraße“ kann der Geltungsbereich von zwei Seiten erschlossen werden.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt über die südlich gelegene Straße „Hohlweg“ und im Norden über die „Berghofstraße“. Die „Berghofstraße“ soll dazu bis zur neuen Erschließungsstraße in bituminöser Bauweise verlängert werden.

Der Straßenquerschnitt der in ihrem Verlauf leicht versetzten Erschließungsstraße ist mit einer 4,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn, mit einem 2,50 m breiten, wasser-durchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Ostseitig der Stichstraße ist ein 1,50 m breiter, gepflasterter Gehweg geplant, wo u.a. auch Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung etc. angeordnet werden können (s. Regelquerschnitt im Plan).

Aufgrund des für eine vollständige Oberflächenwasserversickerung ungeeigneten Untergrundes wurde zur erforderlichen Regenwasserpufferung an der tiefsten Stelle im Nordosten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Ausweisung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder beidseits der Erschließungsstraße ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 24 bis 35° festgesetzt, die Firstrichtung ist freigestellt.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss oder Erdgeschoss + Dachgeschoss. Bezugspunkt ist jeweils die FOK in der Mitte der angrenzenden, geplanten Erschließungsstraße.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ausreichend festgesetzt.



2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Als öffentliche grünordnerische Maßnahme wird im Rahmen einer Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung im Bereich des 2,50 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stichstraße die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung des 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Zudem wird entlang der Ostseite der Parzellen 5 bis 10 eine mindestens 2-reihige und 4 m breite Pflanzung von Strauchgruppen zur Ortsrandeingrünung auf mindestens 50 % der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen festgesetzt.

Im Bereich des privaten Regenrückhaltebeckens sind Einzelbäume und 2- bis 3-reihige Strauchgruppen zur Eingrünung des Regenrückhaltebeckens zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.



3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Buchberggruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den Kanal in der „Berghofstraße“ zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. (s. Ziff. C.6 der Hinweise)

Der geplante öffentliche Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) kann bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird über einen gesonderten Regenwasserkanal dem im Nordosten geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und entsprechend gedrosselt in den Lohgraben abgeleitet.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



4. Flächenübersicht

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

4.1 Öffentliche Flächen

Gepl. Verkehrsflächen	820 m ² = 9,01 %
Gepl. Gehweg	230 m ² = 2,53 %
Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	370 m ² = 4,06 %
<hr/>	
Gesamtsumme Öffentliche Flächen	1.420 m ² = 15,60 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 10 mit Einzelgrößen von ca. 610 bis ca. 830 m²
durchschnittliche Parzellengröße ca. 715 m²

Nr. 1	750 m ²	Nr. 5	830 m ²	Nr. 9	700 m ²
Nr. 2	745 m ²	Nr. 6	610 m ²	Nr. 10	700 m ²
Nr. 3	710 m ²	Nr. 7	610 m ²		
Nr. 4	785 m ²	Nr. 8	705 m ²		

Summe gepl. Nettobauland	7.145 m ² = 78,52 %
Gepl. Regenrückhaltebecken	325 m ² = 3,57 %
Gepl. Grünfläche beim Regenrückhaltebecken	210 m ² = 2,31 %

Gesamtfläche Geltungsbereich	9.100 m² = 100 %
-------------------------------------	------------------------------------

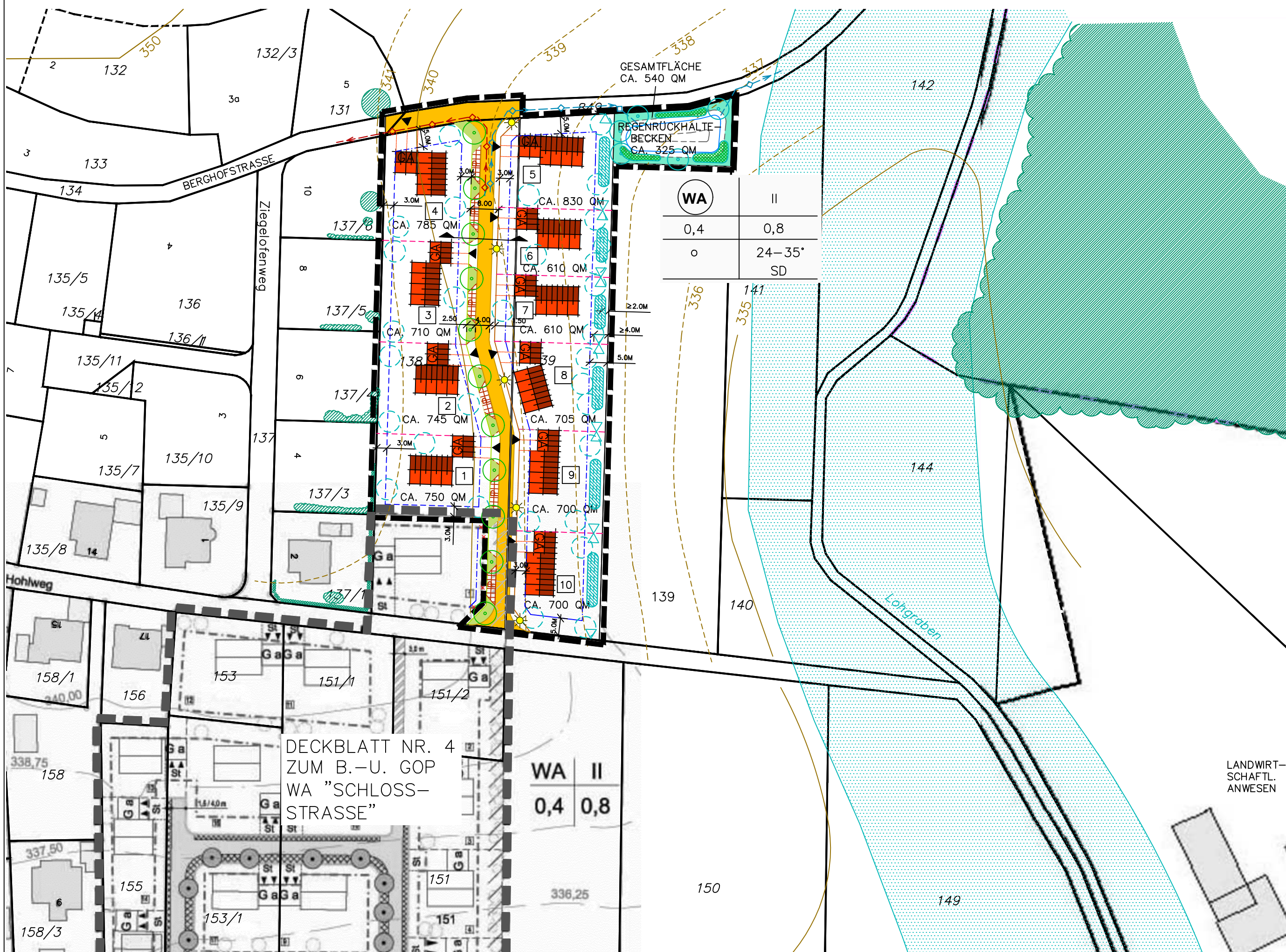


5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
9. Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG
10. Wasserzweckverband Buchberggruppe
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
13. Telekom Deutschland GmbH Infrastrukturvertrieb Region Süd
14. Benachbarte Gemeinden: Ascha, Kirchroth und Parkstetten

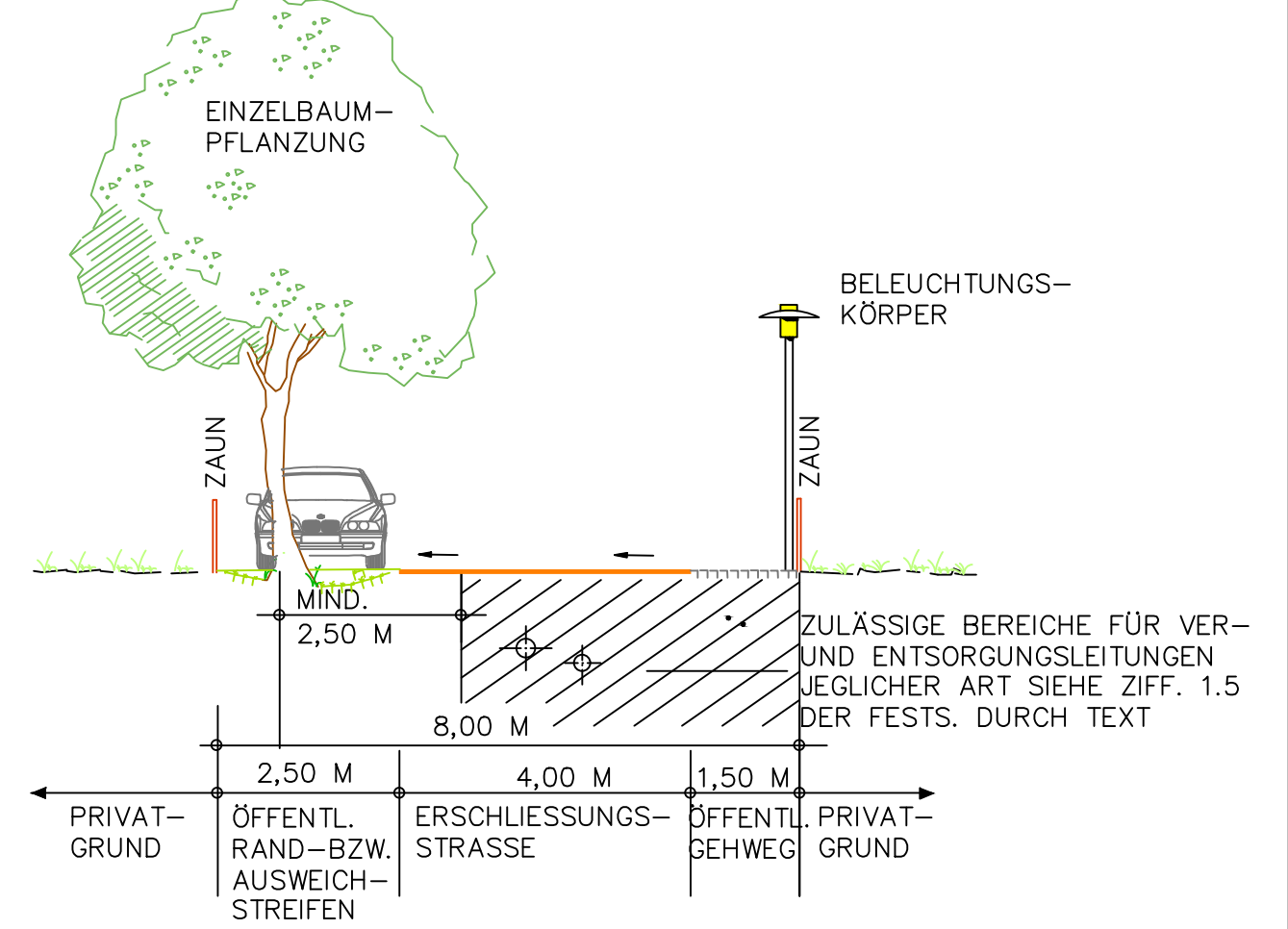
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "ZIEGELOFENWEG II"



3. VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR GARAGEN/CARPORTS
4. VORGESCHLAGENE PARZELLENUMMERN
5. GRUNDSTÜCKS- UND GARAGENZUFahrTEN
6. MASSANGABEN
7. GEPL. BELEUCHTUNGSKÖRPER
8. FLURSTÜCKSGRENZE
9. GEBÄUDEBESTAND
10. FLURSTÜCKSNUMMER
11. HÖHENLINIEN IN M. Ü. NN.
12. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
13. WASSERSENSIBLER BEREICH NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS DEM IÜG DES BAYER. LANDESAMTES FÜR UMWELT

REGELQUERSCHNITT – ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
M = 1 : 100



I . PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)
DIE FOLGENDEN AUSNAHMEN GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUNVO (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG; ZULÄSSIG SIND JEDOCH SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 MÖGLICHE BAUKÖRPER
- MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (E+I ODER E+D)
- TRAUFSSEITIGE WANDHÖHEN MAX. 6,50 M, GEMESSEN JEWEILS AB FOK ANGRENZENDER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE AUF HÖHE DER STRASSESEITIGEN GRUNDSTÜCKSMITTE
- OK-FFB EG MAX. 30 CM ÜBER OK-STRASSE

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ 0,8
BAUWEISE o = OFFEN	DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN 10-35°
	DACHFORMEN FREI WÄHLBAR FLACHDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 BAUGRENZE
DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDLICHKEITEN GEM. ART. 6(9) BAYBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- 3.2 OFFENE BAUWEISE
- 3.3 ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER MAX. 2 WOHNHEITEN JE GRUNDSTÜCK
- 3.4 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE: 450 QM

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASSEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
- MÖGLICHE PKW-STELLPLÄTZE: RASENFUGENPFLASTER

- 4.3 ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN IM BEREICH VON GARAGENZUFahrTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG

- 4.4 STRASSENBEGLEITENDER GEHWEG: PFLASTERBELAG
- 4.5 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUAREA) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTL. STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG

5. LEITUNGEN

- 5.1 GEPL. REGENWASSERLEITUNG ZUM GEPL. REGENRÜCKHALTEBECKEN UND WEITER ZUM LOHGRABEN
- 5.2 GEPL. SCHMUTZWASSERLEITUNG ZUR GEPL. PUMPSTATION

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 6.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, DIE FESTGESETZTEN BAUMSTANDORTE KÖNNEN JE NACH LAGE DER GARAGENZUFahrTEN ENTLANG DER STRASSENLINIE VERSCHOBEN WERDEN
- 6.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN
- 6.2.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT STANDORTFESTLEGUNG (BEI REGENRÜCKHALTEBECKEN)
- 6.2.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG MIND. EIN BAUM JE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BEI BAUPARZELLEN)
- 6.2.3 ZU PFLANZENDE 2-3 - REIHIGE STRAUCHGRUPPEN ZUR EINGRÜNUNG DES REGENRÜCKHALTEBECKENS MIT STANDORTFESTLEGUNG
- 6.2.4 ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE STRAUCHGRUPPEN ZUR ORTSRAND-EINGRÜNUNG VARIABEL AUF MIND. 50 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 4 M
- 6.3 ZU ZIFF. 6.1 MIT 6.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB), CA. 9.100 QM
- 8.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 4 ZUM B.- U. GOP WA "SCHLOSSSTRASSE"

II . PLANLICHE HINWEISE

1. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG (MINDESTGRÖSSE 450 QM BEACHTEN)
2. VORGESCHLAGENER GEBÄUDEBESTANDORT MIT MÖGLICHER FIRSTRICHTUNG



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2014
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

19.04.18	Billigungsbeschluss	ES/ST
21.11.17	Gemeinderatsbeschluss	ES/HÜ
Geü.	Anlass	von
Gepr.	Okt. 2017	ES
Bea.	Okt. 2017	HÜ

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "ZIEGELOFENWEG II"
- AUFSTELLUNG GEM. § 13 b BAUGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)-
GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BÖGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.08.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen.

2. BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung vom 21.11.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.12.2017 bis 15.01.2018. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig.
STEINACH, den
Karl Mühlbauer, 1. Bürgermeister

3. SATZUNG
Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art.81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
STEINACH, den
Karl Mühlbauer, 1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.
STEINACH, den
Karl Mühlbauer, 1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN
Die Gemeinde Steinach hat gem. §10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.
STEINACH, den
Karl Mühlbauer, 1. Bürgermeister

AUFGESTELLT
LANDSCHAFTS-ARCHITEXT
BY AK
154 792
16-69 neu
dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRÄNDLSTR.-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de