

Bebauungsplan mit Grünordnung

" Am Galgenberg "

Markt : Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis : Straubing-Bogen
Regierungsbezirk : Niederbayern



Lageplan M=1:25 000

Architekturbüro Norbert Hecht
Schillerstr. 7, 84066 Mallerersdorf-Pfaffenberg
Telefon: 08772 / 9611-0, Fax 9611-12

A. Bebauungsplan

1.0 Festsetzungen durch Text nach § 9 BauGB

Festsetzungen durch Planzeichen (sh. Plan M = 1:1000)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BAuNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II)

Zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlage

Grundflächenzahl (GRZ) max. 0.3

Geschoßflächenzahl (GFZ)

WA 1 = max. 0.6

WA 2 = max. 0.6

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BAuNVO)

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

1.5 Lage der Kabel

Kabelleitungen (Strom, Telefon) sind auf alle Fälle unterirdisch zu verlegen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Gebäudehöhen:	<p>Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen: Haustyp A (4,80m), Haustyp B 6,50 m.</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Meßpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.</p> <p>Steigt oder fällt das Gelände im Gebäudebereich um mehr als 1,50 m, ist ein Hanghaus zu planen (Haustyp C), talseitige Wandhöhe max. 6,50 m</p>
Dachform:	Zulässig sind Sattel,- Pult,-Walm,- und Krüppelwalmdächer.
Dachneigung:	<p>Haustyp A: 25° bis 40°</p> <p>Haustyp B und C: 25° bis 35°</p> <p>Bei Pultdächern: 18° bis 35°</p>
Dachdeckung:	Ziegel (naturrot oder braun). Bei untergeordneten Bauteilen auch Blechdach zulässig
Traufüberstand und Ortgang:	<p>max. 1,20 m.</p> <p>Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Balkon-Vorderkante. Dachüberstände an der Nachbargrenze sind unzulässig.</p>
Gebäudesockel:	sind im Farbton der Fassade zu erstellen.

Deckblatt 1:

Dachform:
Zulässig sind auch Zeltdächer.

Dachdeckung:
Ziegel (anthrazit) auch zulässig.

Deckblatt 1:

Dachneigung:
Haustyp A: 25° bis 40°
Haustyp B + C: 15° bis 30°
Bei Pultdächern: 12° bis 35°

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- a) Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden: 3,00 m.
- b) Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen bzw. unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- c) Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigen Grenzanbau - auch bei zeitlich getrennter Errichtung - zwingend in Höhe, Dachneigung und Dachdeckung aneinander anzupassen.
- d) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.
- e) Abweichend von der Bay. Bauordnung ist ein Abstand zw. Garagen u. Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt.

2.3 Einfriedungen

- a) Straßenseitig: max. 1,20 m hohe Holzzäune und Metallzäune, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Gemessen wird ab Straßenoberkante.
- b) Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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

B) Grünordnungsplan

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZARTEN

3.2 Bäume 1. Ordnung mit Pflanzbindung

Spitzahorn	(AP)	Acer planoides
Bergahorn	(APS)	Acer pseudoplatanus
Esche	(FE)	Fraxinus excelsior
Winterlinde	(TC)	Tilia cordata

3.3 Bäume 2. Ordnung mit Pflanzbindung

Schwarzerle	(AL)	Alnus glutinosa
Hainbuche, Weißb.	(CB)	Carpinus betulus
Silberweide	(SA)	Salix alba
Silberpappel	(PA)	Populus alba

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie private Gärten bzw. Grünflächen sind nachfolgende heimische Gehölze bevorzugt zu verwenden:

3.4 Bäume 1. Ordnung (öffentliche und private Grünfläche sowie Gärten ohne Pflanzbindung)

Spitzahorn	Acer planoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior

3.5 Bäume 2. Ordnung (öffentliche und private Grünfläche sowie Gärten ohne Pflanzbindung)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Silberpappel	Populus alba
Holzbirne	Pyrus achras
Steinwechsell	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	Prunus padus
Silberweide	Salix alba
Flatterulme	Ulmus pedunculata
Feldulme	Ulmus carpinifolia

3.6 Sträucher (öffentliche und private Grünflächen sowie Gärten mit und ohne Pflanzenbindung)

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euopaeus</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubra</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa (grossularia)</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zimtrose	<i>Rosa cinnamomea</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Apfelrose	<i>Rosa pomifera</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3.7 Kletterpflanzen ohne Pflanzbindung

Arten für besonnte und halbschattige Wände:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Waldrebe	Clematis-Arten
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Fünfblättriger wilder	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wein	<i>Parthenoscissus tricuspidata</i>
Wilder Wein	"Veitchii"
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

Arten für schattige Wände:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Großblättriger Efeu	<i>Hedera helix hibernica</i>

4.1 Pflanzqualitäten (Mindestqualität)

Pflanzqualität Bäume 1. Ordnung 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 12 bis 14, Hochstamm 200-250 für Bäume 1. Ordnung mit Pflanzbindung (3.1)

Pflanzqualität Bäume 2. Ordnung 3 x verpflanzt mit Ballen
Solitär - 3 - 4 Grundstamm 200-250 für Bäume 2. Ordnung mit Pflanzbindung (3.2)

Pflanzqualität Bäume 1. Ordnung 2 x verpflanzt ohne Ballen
Heister 150 - 200, für priv. Grünflächen sowie priv. Gärten ohne Pflanzbindung (3.3)

Pflanzqualität Bäume 2. Ordnung 2 x verpflanzt ohne Ballen
Heister 125 - 250 für öffentliche und priv. Grünflächen sowie Gärten ohne Pflanzbindung (3.3)

Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt 60 - 100 für öffentliche und priv. Grünflächen sowie
Gärten ohne Pflanzbindung (3.3)

Die Verwendung hat sich an die jeweiligen Standortbedingungen anzupassen. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen sind mit Pflanzabständen von 1,00 x 1,50 m anzulegen, die jeweiligen Reihen sind zu versetzen. In den Pflanzstreifen genügen insgesamt 5% Bäume.

Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit Bäumen I. und II. Ordnung sowie mit Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Parkbuchten

Für die Befestigung der Parkbuchten ist nur wasserdurchlässiges Material zulässig. (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine od. ähnliches.

Öffentliche Grünflächen sind nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen in der nächst folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

C) Hinweise

- 1.1 Es sollen Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung verwendet werden.
- 1.2 Die Randausbildung zwischen öffentlichen Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel werden daher als unnötig angesehen und es wird empfohlen im gesamten Baugebiet, auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen, darauf zu verzichten.
- 1.3 Betonleistensteine (Betonbretter) sind zur Randausbildung zwischen den einzelnen Parzellen bis zu einer Höhe von max. 20 cm über OK Geländer zulässig und ebenfalls von der Gemeinde vorgeschlagen.
- 1.4 Im öffentlichen Bereich und auf privaten Flächen sollen keine Mineraldünger und Pestizide verwendet werden.
- 1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
 Begründung zur Ziff. A 1.5:
 Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind die Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu verlegen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in den unmittelbar angrenzenden Baugebiet ebenfalls keine oberirdischen Versorgungsleitungen mehr vorhanden sind.
 Strom- Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen. 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 ausnahmesweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre) vorzusehen.
- 1.6 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum in 84056 Rottenburg, Dieselstraße 34, Telefon 0 87 81/ 959-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

 Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen haben daher die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.
- 1.7 Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

1.8 Planunterlagen

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr 1998. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

1.9 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.

1.10 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, im gesamten Baugebiet durch den Einsatz von wassersparender Haustechnik die Gartenbewässerung sowie die Toilettenspülung nicht wie gewohnt mit Trinkwasser, sondern mit gespeichertem Regenwasser zu versorgen. Es ist beabsichtigt, diese privaten Regenauffanganlagen von Seiten des Marktes zu bezuschussen.

1.11 Untergrund

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

1.12 Nachrichtliche Übernahmen

Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

1.13 Urheberrecht

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.

D) Begründung

1.0 Planungsanlaß

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt im Ortsteil Pfaffenberg weitere Bauflächen auszuweisen. Dazu wird im Nordwesten von Pfaffenberg der Bebauungsplan neu erstellt und ein WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der bisherige Bebauungsplan "Pfaffenberg II" aus dem Jahre 1964 wird in der alten Fläche von ca. 5,51 ha neu überplant und ein neues WA-Gebiet in Größe von 3,82 ha neu hinzugefügt.

Der Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes wurde im neuen Bebauungsplan gesondert dargestellt. Bei Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan "Pfaffenberg II" im überlagerten Bereich seine Rechtskraft.

1.1 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag wurde zur Erstellung aller erforderlicher Unterlagen an das Arch.- und Ing.-Büro Norbert Hecht in Mallersdorf erteilt.

1.2 Ausgangssituation

Das vorgesehene Baugebiet schließt an das Baugebiet "Pfaffenberg II" an und wird künftig unter "Am Galgenberg" als Baugebiet diese Bezeichnung führen. Dieses Baugebiet ist laut derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und ist mittels Deckblatt im Bereich der neuen, geplanten Flächen im Flächennutzungsplan zu erweitern.

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

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind dabei gemäß Art. 6a. Abs.1. Satz 1, BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen.

In den Fällen, in denen der Eingriff nicht ausgleichbar ist und bei denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Hierbei sind gem. § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bezüglich der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes anzuwenden.

Art und Umfang der vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen regelt jeweils der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gem. Art. 3, Abs. 2 bis 5 Bay.Nat.SchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan. Wegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Ziffer 4 verwiesen.

1.3 Lage und Ausdehnung

Das Baugebiet liegt am Nord-westlichen Ortsrand von Pfaffenberg. Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern:

Ganze Flächen: 708/4, 708/3, 711, 710, 737, 716/14, 749/1, 749, 750, 735, 734, 733,
Teilflächen: 742, 745, 710/1, 738, 748/2, 748, 756, 757, 758, 759, 760, 761

Die Gesamtfläche beträgt 9,50 ha.

1.4 Derzeitige Nutzung natürlicher Grundstücke

Die Flächen befinden sich auf einer kreisförmigen Geländekuppe. Dieses Baugebiet fällt im Westen und Osten leicht ab. Im Bereich südlicher Zufahrt besteht ebenfalls hängiges Gelände.

Der Geltungsbereich hat seine höchste Erhebung im Galgenberg mit ca. 435 m ü.NN und fällt in Richtung Osten ca. 15 m (420 NN) ab, nach Westen und Richtung Süden zur Staatstraße um ca. 40 m (395.0 NN).

Derzeitige Nutzung stellt sich wie folgt dar: Alle Flächen werden landwirtschaftlich genutzt

Bei der Bodenart der noch landwirtschaftlichen genutzten Teilflächen handelt es sich um sandigen Lehm bis zum Teil auch sandiger Kies. Als Bodentyp finden sich mittel- bis tiefgründige Braunerden geringer Sättigung.

2.0 Bebauungskonzept

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich grundsätzlich am angrenzenden Siedlungsteil mit der Hoch-, Gossengrüner- und Flur- Hirschenkreuter Straße. Es wird versucht, durch Anordnung von Straßen und Häusern eine leicht geschwungene Erschließungsführung mit entsprechender Gebäudestellung sowie durch entsprechenden Querschnitt des öffentlichen Straßenraumes eine besondere Attraktion für die künftigen Bewohner zu erreichen.

Entlang der Querverbindungsstraße soll nur der Haustyp A (Wandhöhe 4,80 m) vorgesehen werden. Der Haustyp B (Wandhöhe 6,50 m) soll dann entsprechend der Geländeneigung festgesetzt werden, auch ein Hanghaus sollte möglich sein.

Eine öffentliche Grünfläche ist bei Flur-Nr. 710 zusammen mit einem kleinen Kinderspielplatz vorgesehen.

3.0 Verkehrsanbindung, Erschließungskonzept

- 3.1 Die Straßenerschließung erfolgt über die Hirschenkreuter,- Flur,- Gossengrüner,- und Hochstraße, wobei die Verlängerung der Flurstraße zur Staatsstraße 2142 geführt wird. Durch den Anschluß der neuen Verbindung von der Flurstraße zur Staatsstraße wird der gesamte Verkehr der zur Ortsmitte führt auch geteilt, da die Anwohner der jetzigen Siedlung WA I und WA II auch nach Westen zur Bundesstraße 15 (Neufahrn) beziehungsweise über die Kreisstraße SR 58 nach Landshut-Regensburg durch diese neue Erschließungsmöglichkeit fahren können. Fuß- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Straßen und Wendeplatten sind vorgesehen.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Der Markt beabsichtigt entsprechend § 246 Abs. 6 BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, sondern hierfür alternativ naturfördernde Maßnahmen durchführen bzw. geltend zu machen.

§ 8 a Abs. BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichs-satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der Markt macht jedoch von der Aussetzungsregelung des Freistaates Bayern Gebrauch und verweist auf die Bestimmungen des AGBauROG.

Nach Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung sind die Gemeinden bis 31.12.2000 nicht verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Baurecht anzuwenden, sowie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

Dies wird wie folgt veranlasst:

4.1 Bestandsaufnahme:

Bei den verplanten Parzellen handelt es sich um Ackerland, welches seit Jahrzehnten intensiv genutzt wird. Auf Flurstück-Nr. 749/1 wurde eine Fichtenschonung angelegt, die jedoch nicht zu bewerten ist. Es sind ansonsten keinerlei Bäume und Sträucher vorhanden. Fauna und Flora werden somit nicht beeinträchtigt. Auch kartierte Biotope sind laut Landschaftsplan dort nicht registriert. Der Boden hat keine kulturhistorische Bedeutung und ist auch nicht für die Entwicklung von besonderen Biotopen geeignet. Gemäß Biotopkartierung sind im Süden und Westen folgende Hecken vorhanden, die jedoch von der Bebauung mit Häusern oder Straßen nicht zu Schaden kommen. Es sind dies im einzelnen:

- **Hecke 02:** Dichte, geschlossene Schlehen-Rosen-Holunderhecke an sw-exponierter Böschung mit etwas Weißdornanteil; Breite 3-5m.
- **Hecke 03:** Böschung unterhalb Hecke 2; im Norden Schlehen-Weißdorn-Holunderhecke, im Süden kommen einige größere Bäume wie Spitzahorn und Kastanie hinzu; hier auch abgeschlagenes Astwerk von 5-8 m Breite.
- **Hecke 04:** Südost- bis Südwest exponierte, rechtwinklig abknickende Böschung mit Schlehe, Weißdorn und Holunder; ca. 3-5 m breit; 3 Teilabschnitte durch Feldzufahrt und 20m lange Lücke.

4.2 Bewertung grünordnerische Maßnahmen:

Folgende öffentliche Maßnahmen sind auszuführen:

- Gestaltung des Straßenraumes: durchgängige Seitenstreifen entlang aller Straßen in wasserdurchlässiger Bauweise zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses; Überstellung mit großkronigen Laubbäumen zur Gliederung und als raumbildende Vegetationselemente.
- Standortgerechte Bepflanzung der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Westen, Süden, Osten und Norden als Mindestansatz einer Eingrünung an den Baugebietsrändern, auch im privaten Grundstücken
- Verwendung einheimischer Gehölze

4.3 Private grünordnerische Maßnahmen:

Der Markt empfiehlt besonders die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Hervorzuheben ist dabei besonders die Festsetzung einer Strauchbepflanzung für Parzellen entlang des westlichen Baugebietrandes zur besseren Einbindung der Baukörper in die Landschaft. (Festsetzungen durch Text sowie Pflanzbeispiel als Anregung im Plan).

Jedem Baubewerber ist die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre "Mein Garten" auszuhändigen, um über ökologisch orientierte Hausgartengestaltung zu informieren und um hierzu entsprechende Anregungen zu geben. Die Anregungen der Broschüre geben jedem Bauwerber die Möglichkeit, sein Grundstück über die wenigen tatsächlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinaus umweltgerecht zu gestalten.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschlußmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes des Großen und Kleines Labertals sichergestellt.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Die Abwasserentsorgung wird derzeit vom Büro Dolic geplant. Der nördliche Bereich erhält eine Mischkanalisation und der südliche Restteil wird im Trennsystem entwässert. Der Markt beabsichtigt private Regenwasser-Auffangananlagen zu bezuschussen.

5.3 Stromversorgung und Telekom

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet. Strom- und Telefonkabeln sind in entsprechenden Bereichen zu verkabeln.

5.4 Erdgas (ESB)

Der Ortsteil soll mit Erdgas Südbayern (ESB) versorgt werden. Eine zentrale Blockheizkraftanlage ist nicht vorgesehen.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt u. Land (ZAW): Der Wertstoffhof befindet sich in unmittelbarer Nähe beim Edeka-Supermarkt

5.6 Immissionsschutz

Eine Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist nicht notwendig.

Das Planungsgebiet liegt angrenzend an landwirtschaftlichen Flächen. Es kann daher zu zeitweiligen Geruchs-, Geräusch- oder Staubentwicklungen kommen. Den jeweils angrenzenden Landwirten wird die weitere uneingeschränkte Nutzung ihrer Flurstücke zugesichert. Jeder Bewerber im ländlichen Raum hat gelegentlich von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen zu tolerieren.

6.0 Bodendenkmalpflege:

Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Von der Topographie des Platzes her ist jedoch anzunehmen, daß hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher derzeit unbekannt Bodendenkmäler vorhanden sind. Der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist daher Gelegenheit zu geben, im Planungsbereich eine Sondagegrabung durchzuführen. Sollten dabei bedeutendere Bodendenkmäler zutage treten, so muß es der Kreisarchäologie ermöglicht werden, bauvorgreifend das gesamte Bodendenkmal zu untersuchen, soweit es durch die privaten Baumaßnahmen gefährdet werden könnte. Die Kosten hierfür haben die Eigentümer zu übernehmen.