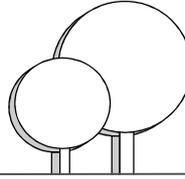




**MARKT
MALLERSDORF-
PFAFFENBERG**



**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)
„SANDLEITE 3“**

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 21.01.2014
Billigungsbeschluss vom 29.04.2015
Satzungsbeschluss vom 17.11.2015

Vorhabensträger:

Markt Mallersdorf - Pfaffenberg
vertreten durch Herrn
1. BGM Karl Wellenhofer
Steinrainer Straße 8
84066 Mollersdorf-Pfaffenberg

Fon 08772 / 807-21
Fax 08772 / 66 10

.....
Karl Wellenhofer
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - s. Plan M = 1:1.000

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

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 (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)	8
3.1	Öffentliche und private Grünflächen.....	8
3.2	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen.....	10
4	FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE	15
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	14



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 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude („E+I“), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,30 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.

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-, Fernmelde-, Gas- und Datenleitungen, Abwasserkanäle, Rigolen etc. sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb der mit Bäumen bepflanzten Seitenstreifen.
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m - Ausnahme: Schmutzwasserkanal mind. 1,40 m - ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Gehölzpflanzungen auch durchgeführt werden und dauerhaft Bestand haben können.
Ist dieser Mindestabstand aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger (!) geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



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

- 1.5.2 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 zukünftigen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und die dadurch bedingte nächtliche Anlockwirkung auf Nachtinsekten und -Falter 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 der Hauptgebäude: 6,30 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
Max. Firsthöhe der Hauptgebäude: 9,30 m
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie (Krüppel-) Walmdächer. Unzulässig sind Flachdächer.
- 2.1.3 Dachneigung: 15°-35°, Pultdächer ab 12°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung, bis zu 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerchgiebel; nur im mittleren Drittel der Dachlänge.
- 2.1.7 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht hervorgehoben werden

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Anbauten sind auch mit Flachdächern zulässig.
- 2.2.2 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.17).



- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugenstei-ne, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, Splitt) oder aus anderen so ge-nannte „Öko-Pflastersystemen“ (wie z.B. Drainfugen- oder Porenbetonstei-nen) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.5 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.6 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2.7 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, damit vom Grundstück kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Erschlie-ßungsstraße fließen kann.
- 2.2.8 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m² sind auch au-ßerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig zulässig sind max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"-zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen sowie Gabionen (Draht-schotterkästen).
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen, an Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zur Feldflur zulässig: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Unzulässig als Einfriedung sind Mauern und Nadelgehölzhecken (z.B. Fich-ten, Thujen).

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Gelände-modellierungen) sind max. bis 0,5 m über bzw. unter angrenzender Straßen-oberkante zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit ei-ner Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zu-lässig; Mindestabstand zu Nachbargrenzen: 0,5 m.
Stützmauern entlang der Straßenseite 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/Kreuzungen sind evtl. Fuß- und Radwege zur Vermeidung von Radfahrer-Unfällen stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist dem neuen, im Osten vorgesehenen Rückhaltebecken zuzuleiten.
- 2.6.2 Für dessen Bemessung und die anschließende Einleitung in einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal ist ein gesonderter Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.



3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen 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 = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

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

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

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticlear'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14, z.B. 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 Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, 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 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern

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

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

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

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

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix-Arten | - Diverse Weidenarten |
| Sambucus nigra | - Gemeiner Holunder |



Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher

3.1.6 Absetzbecken für Oberflächenwasser

Mind. 30 % der nicht eingestauten, verbleibenden Randbereiche des Absetzbeckens sind mit Gehölzen der Auswahlliste aus Ziff. 3.1.5 zu bepflanzen.

Auf die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB ist zu achten (s. Ziff. C.13).

3.1.7 Private Grünflächen

Entlang des nordöstlichen Baugebietsrandes sind im Bereich der mit Ziff. 4.2.1. der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Parzellen auf mindestens 50 % der Grundstückslängen und in einer Breite von mind. 3,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen; Heisteranteil mind. 5 %. Für diese Parzellen ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren vorzulegen.

Je Bauparzelle im Geltungsbereich ist pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen.

3.1.8 Öffentliche Grünflächen

Folgende öffentliche Grünflächen sind im Plan festgesetzt:

- Wegebegleitende Baum-Strauch-Anpflanzung nordöstlich des Buchetweges auf vorhandenem Grundstückstreifen der Gemeinde
- Kinderspielplatz in der Mitte des Wohngebietes
- Absetzbecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches
- Straßenbegleitender Grünstreifen mit Einzelbäumen als Hochstämme.

3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung ermittelte **Kompensationsbedarf von 24.950 m²** (vgl. Begründung Kapitel Nr. 2.2, Pkt. 3) wird durch Abbuchung von 3 im Folgenden aufgelisteten Ökokontoflächen der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg erbracht.

1. Ö1:	17.696 m ²	Anerkennungsfläche
2. Ö3:	1.179 m ²	Anerkennungsfläche
3. Ö5:	6.075 m ²	Anerkennungsfläche

Gesamt 24.950 m² Anerkennungsfläche = Ausgleichsfläche



1. **Ökokontofläche Nr. 1:** Grundstück Fl.Nr. 1369, Marktgemeinde Mallersdorf-Pffenberg, Gmkg. Oberhaselbach
„Ö1 – Ökokontofläche nordwestlich Holzen“

Ö1	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche
Beginn	12.696 m ²	1,39	17.696 m ²
bereits abgebucht:	0 m ²	1,39	0 m ²
Abbuchung vorliegende Planung (Abbuchung 1)	12.696 m²	1,39	17.696 m²
verbleibende Ökokontofläche	0 m ²	1,39	0 m ²

Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö1,
„Ö1 – Ökokontofläche nordwestlich Holzen“
(Auszug TK 7238 - Mallersdorf, M ca. 1:25.000)

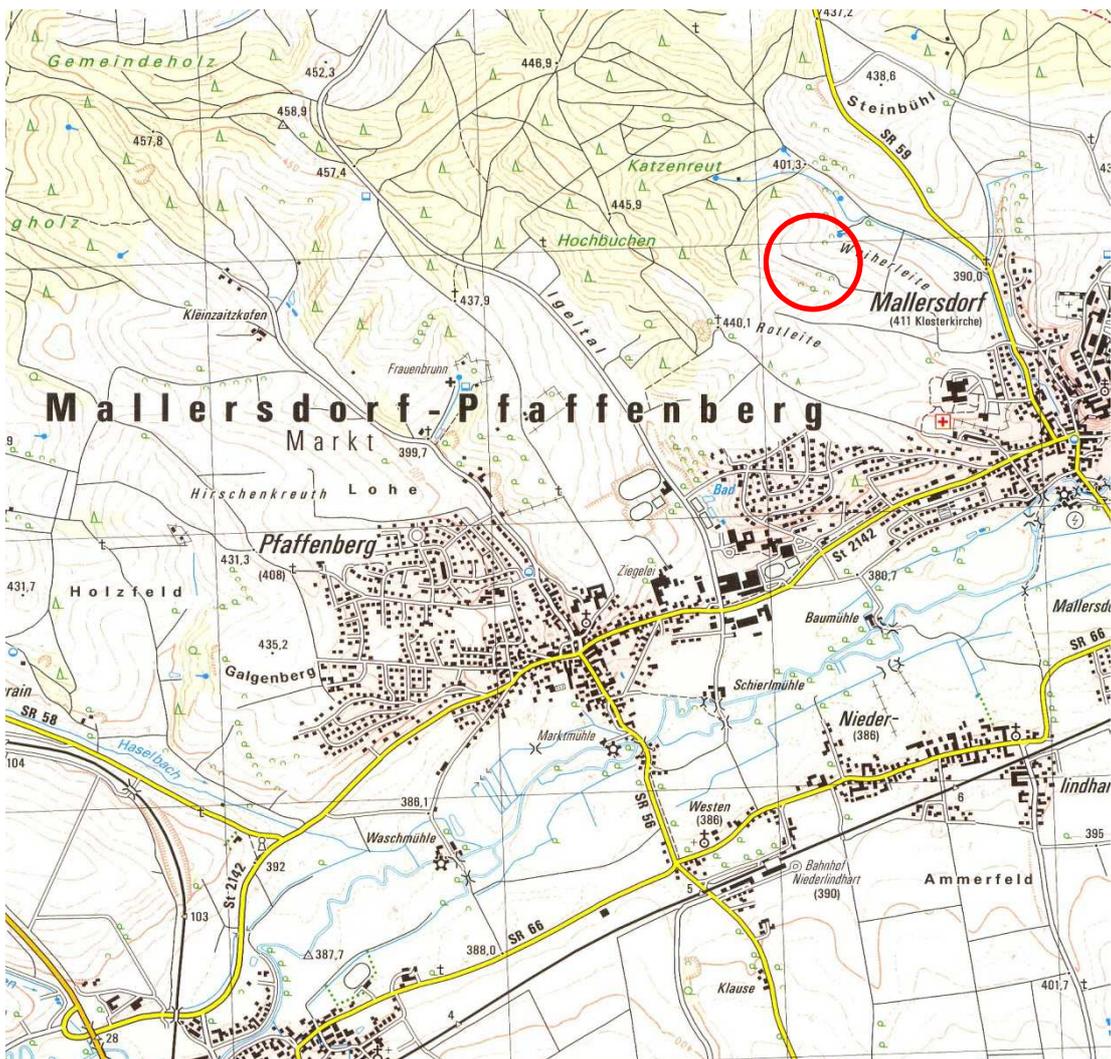




2. Ökokontofläche Nr. 3: Grundstück Fl.Nr. 444T, Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, Gmkg. Mallersdorf, „Ö3–Acker nordwestlich Mallersdorf, Nähe Weiherleite“

Ö5	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche
Beginn	4.151 m ²	1,5	6.227 m ²
bereits abgebucht:	300 m ²	1,5	450 m ²
Abbuchung vorliegende Planung (Abbuchung 2)	786 m²	1,5	1.179 m²
verbleibende Öko-kontofläche	3.065 m ²	1,5	4.598 m ²

Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö3,
„Ö5 – Acker nordwestlich Mallersdorf, Nähe Weiherleite“
(Auszug TK 7238 - Mallersdorf, M ca. 1:25.000)

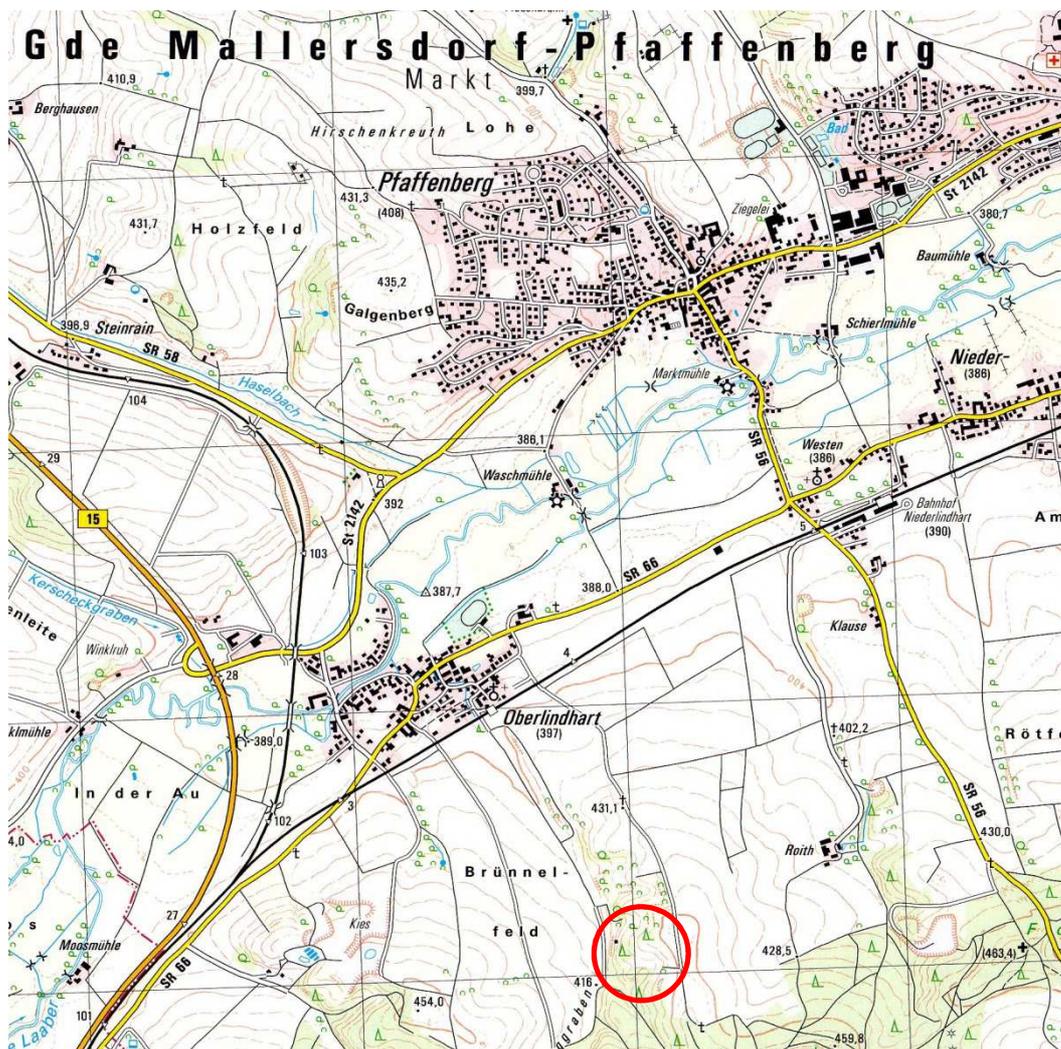




3. Ökokontofläche Nr. 5: Grundstück Fl.Nr. 298, Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, Gmkg. Oberlindhart, „Ö5 – Ackerbrache südlich Oberlindhart, Nähe Brunnelfeld“

Ö5	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche
Beginn	8.758 m ²	0,6936	6.075 m ²
bereits abgebucht:	0 m ²	0,6936	0 m ²
Abbuchung vorliegende Planung (Abbuchung 1)	8.758 m²	0,6936	6.075 m²
verbleibende Öko-kontofläche	0 m ²	0,6936	0 m ²

Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö5,
„Ö5 – Ackerbrache südlich Oberlindhart, Nähe Brunnelfeld“
(Auszug TK 7238 - Mallersdorf, M ca. 1:25.000)





- 3.2.2 Die auf den Ökokontoflächen Nr. 1, 3 und 5 vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.
- 3.2.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 3.2.4 Die Übersichtslagepläne werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



4 FESTSETZUNGEN ZUR BODENDENKMALPFLEGE

Da auf einem Teilstück des Geltungsbereichs ein unterirdisches Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7239-0076) bekannt ist, muss auch auf dem verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler gerechnet werden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, nach Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmälern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung mutmaßlicher Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde – enfällt (siehe Festsetzungen durch Text, Ziff. 4)

C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Nach Kenntnis des Marktgemeinderates sind im fraglichen Gebiet keine Altlasten anzutreffen.

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird zudem 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.

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.

C.3 Nutzung von Regenwasser

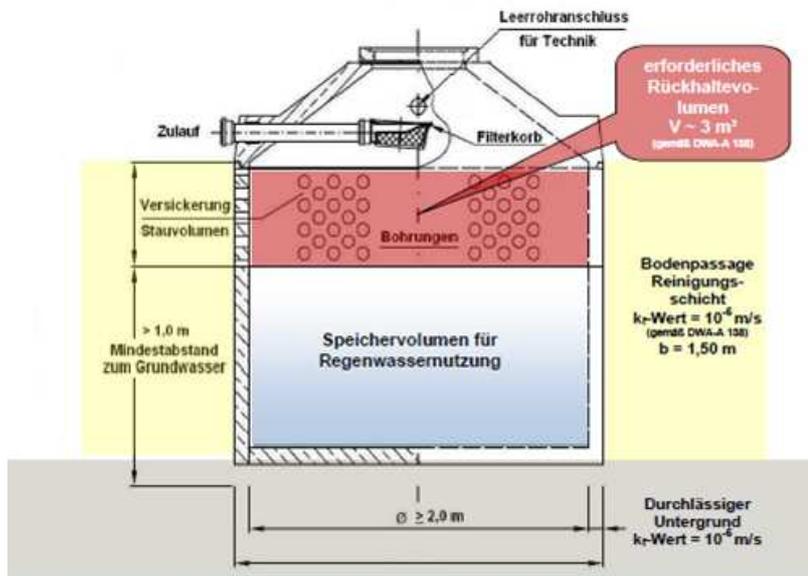
Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von $5l/m^2$ Grundstücksfläche, jedoch mind. $3 m^3$ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. $0,5 l/s$ beschränkt, eingebaut, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzerwerber die Kosten zu übernehmen haben.

Darüber hinaus wird den Bauwerbern empfohlen, ggf. eine weitere Zisterne zur individuellen Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) beizufügen bzw. voranzustellen.

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.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel für eine Retentionszisterne

C.4 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz

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, auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

C.5 Kellergeschoße

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

C.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Vom zuständigen Kreisbrandrat werden für Baugebiete folgende grundsätzlichen Hinweise gegeben:

Feuerwehrezufahrt:

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.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

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.

C.7 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 vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C.8 Elektrische Erschließung

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

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 Hausleitungen - 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.9 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

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

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

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

C.10 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, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.



C.12 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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

C.13 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu 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.

C.14 Dachdeckung

Es sollten kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Folien- oder Blechdächer sowie hochglänzende Dachziegel sollten nicht verwendet werden.

C.15 Dach- und Wandbegrünung

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

C.16 Gebäude- und Zaunsockel

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

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln allenfalls unverfugte Einfassungen aus Granitlesesteinen bis max. 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte auf Zaunsockel jedoch grundsätzlich verzichtet werden.

C.17 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

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

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



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

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

C.18 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 zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „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.19 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

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.

C.20 Kompostierung

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



C.21 Schutz des belebten Oberbodens

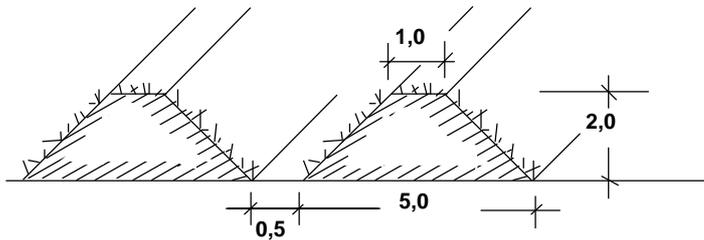


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M ca. 1:200

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

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

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

C.22 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten oder Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Baugebiets- 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.23 Allgemeine Pflegehinweise

Sämtliche Pflanzungen sollten mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sollten max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes gemäht werden.



Neuansaat auf öffentlichen Flächen sollten mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorgenommen werden. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

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.24 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in Mallersdorf-Pfaffenberg in der Ortsmitte.

C.25 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur Beachtung und Berücksichtigung ausgehändigt.