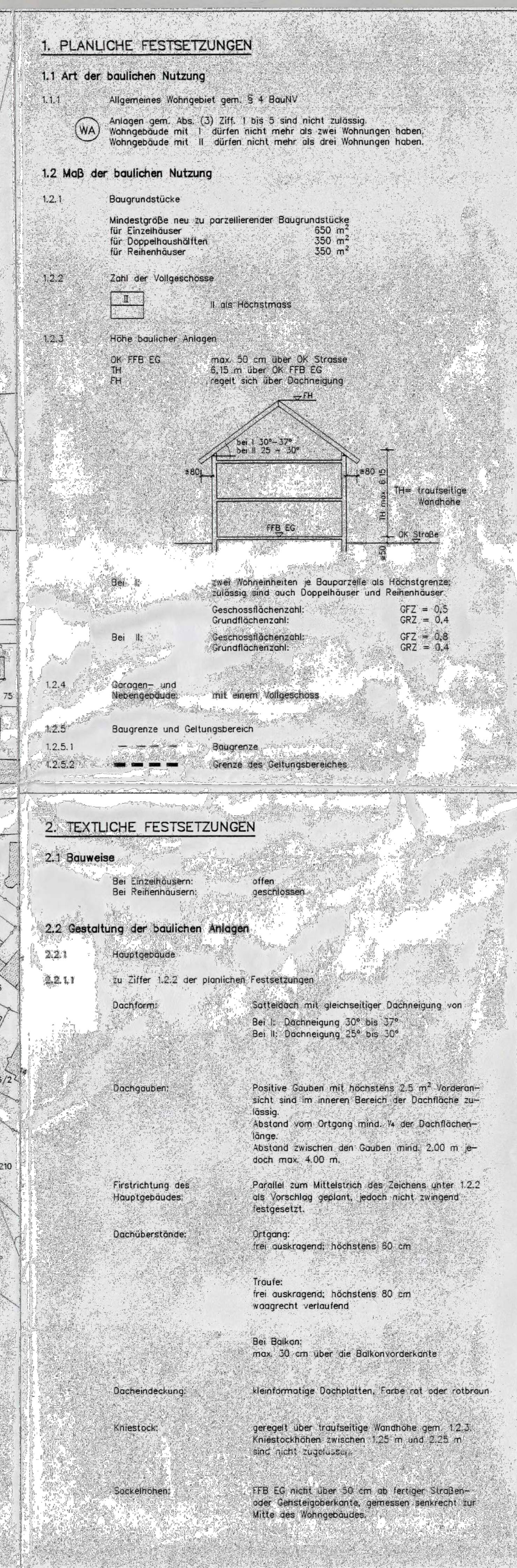
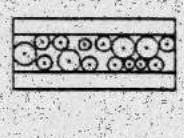
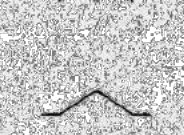
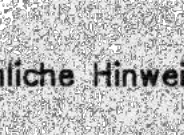
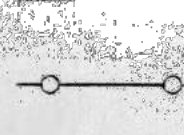
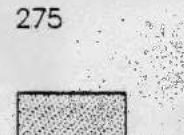
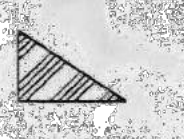
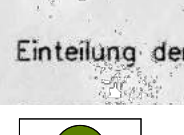
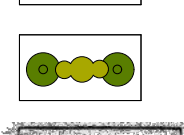
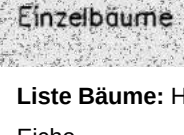
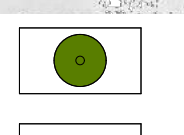
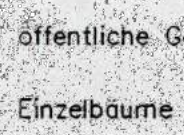
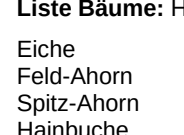
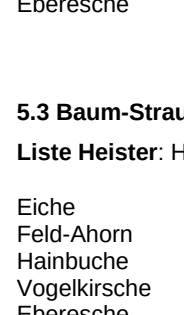
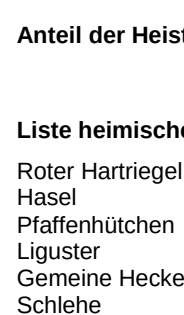
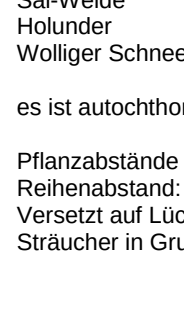
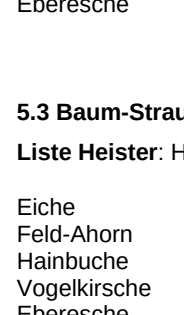
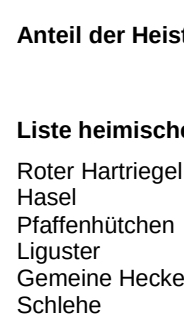
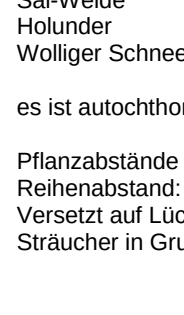




2.2.12	zu Ziffer 1.2.2 der planischen Festsetzungen:
Vordächer:	bei abgestuften Vordächern mit mind. 15 der Traufhöhe. Kniestock bei den Stützen max. 20 cm, jedoch bei Hauptgebäudeausblenden max. 175 cm
2.2.2	Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen und Kellerabfahrten sind anzulassen. Die Dachform (Satteldach), Dachneigung und die Dachbedeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Ausführung und Gestaltung zusammengebauter Nebengebäude (gemeinsamer Grenzabsatz) reihen sich nach den Bestimmungen der BAYDO.	
Grenzabbau:	bei direkt an die Grenze gebauten Garagen ist art. 7 Abs. 4 BAYDO anzuwenden. Abweichend davon dürfen Grenzgaragen im Sinne der BAYDO aus gestalterischen Gründen im Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
Stellflächen:	für Grundstücke mit einer Bebauung nach Ziffer 1.12 (1 + 1 + 1) und mind. 15 Stellplätze zu konventionell nachzuweisen.
2.2.3	Geländehöhen:
Die vormal. Geländehöhen sind weitgehend anzunehmen. Veränderungen (aufliegen u. abtragen) sind nur zur Anpassung und Angleichung an die neuen Straßen und Wege zulässig. Stützmauern oder Sockel höher als 20 cm über dem niedrigsten vormal. angrenzenden Gelände sind anzulassen.	
2.2.4	Ertrindungen:
2.2.4.1	Straßenreife Ertrindung:
Sankreter Holzlattenräh; Lattenräh für Platten durchgehend. Platten mind. 10 cm dicker als Zaunbänke, ausgeformten Holzplatten. Gesamthöhe einschließlich Sockel nicht über 10 m ab fertiger Gelände- oder Straßenoberkante.	
Sockel:	Höhe max. 20 cm ab fertigem Gelände bzw. Straßenoberkante. Breite max. 20 cm
Gartentore:	Gartentore sind zulässig. Bereitete, offene Böden sind nur zulässig bei einem Mindestabstand der Garteneinfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche von 10 m und einer Stauraumfläche von 5 m zwischen Gartentor und öffentlicher Verkehrsfläche.
2.2.4.2	Seltliche und rickwärtige Ertrindung:
Ausführung wie straßenreife Ertrindung oder Maschenrandräh mit Stabzäunen. Gesamthöhe einschließlich Sockel nicht über 120 cm über fertigem Gelände.	
Engführung Nr. 2.2.4.2	Höhe max. 20 cm ab fertigem Gelände. Breite max. 20 cm
Soll und ertelung entlang der Baum-Grabschnecke auf öffentlichen Grünflächen. Soll keine Sockel unter Zäunen zugelassen. Solltliche.	
2.2.5	Beleuchtung:
Beleuchtung:	Für den gesamten Geltungsbereich wurde ein Grundanforderungen erstellt. Dieser ist in den Bebauungsplan mit angeschlossen.
2.2.5.2	Der Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahme ist möglichst früh mit dem Leitungs- für Beleuchtungsanlagen auszuführen und mit dem Plan- anordnungen des Landratsamtes Straßen-Beleuchtung abzustimmen. Es ist ausreichend Licht anzuordnen, um die Bodenentwertung (Lichtverteilung) zu vermeiden und zu beseitigen. Die weiteren Baumaßnahmen dürfen erst nach Erlangung der entsprechenden Erlaubnisurkunde durchgeführt werden.
2.3	Die Ziffern 7.1.5 + 7 (Umweltschutz) des Bebauungsplans werden hiermit verbindlich festgesetzt.
3. HINWEISE	
3.1	Dan an das Baugelände angrenzenden Landwirten wird die ungenutzte Bewirtschaftung ihrer Flächen zugestanden. Der Bauerwerb im landlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Gerüche, Staub- und Geräuschentwicklung zulassen.
3.2	Ertrindungen oder Pflanzungen im Abstand bis zu 2,50 m von Ertrindungen dürfen nur im Einklang mit der Energieversorgung Ostbayern AG (E.ON) erfolgen.
Schmutzwasser:	Abteilung erfolgt über die neue Gemeinde- schmutzwasserkanal zur Kläranlage Gelsdorf.
Oberflächenwasser:	Oberflächenwasser sind in den neuen ober- flächenwasserkanal einzuleiten. Dies geschieht über ein Regenrückhaltebecken und bestehende Gassen in den Gelsdorf Bach.

4.	ZEICHENERKLÄRUNG	
4.1	für planliche Festsetzungen	
4.1.1		öffentliche Verkehrsflächen mit geplanter Breite und Begrenzungslinien
4.1.2		öffentliche Grünflächen
4.1.3		private Grünflächen mit Erstbepflanzung durch die Stadt
4.1.4		Allgemeines Wohngebiet gem. Ziffer 1.1.1
4.1.5		Lärmschutzwall im Grundriss
4.1.6		Lärmschutzwall im Schnitt H=3,00m
4.2	für planliche Hinweise	
4.2.1		geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
4.2.2		geordnet mit Stadtbäumen vor der Garage
4.2.3		Maschinen
4.2.4		Grundstücksummerierung
4.2.5		bestehende Grundstücksgrenzen
4.2.6		Flurnummern
4.2.7		vorh. Wohn- u. Nebengebäude
4.2.8		Sichtschutz
4.2.9		Aufpflasterungen zur Verkehrsberuhigung
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	
	(es ist autothones Pflanzgut zu verwenden; Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland)	
5.1	Festsetzungen durch Planzeichen und Text	
5.1.1	Einteilung der Grünflächen	
5.1.1.1		öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung
5.1.1.2		öffentliche Grünfläche mit Baum-Strauchhecke
5.1.1.3		private Grünflächen
5.1.2	öffentliche Gehölzpflanzung	
5.1.2.1		Einzelbäume mit Angabe der Mindestpflanzgröße
5.1.2.2		Liste Bäume: Hochstamm, 3 x x v. 22 – 24 Eiche Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Harlekuine Vogelkirsche Eberesche Solistus aucuparia
5.1.2.3		Liste Bäume: Hochstamm, 3 x x v. 22 – 24 Quercus robur Acer campestre Prunus avium Carpinus betulus Salix caprea Sorbus aucuparia
5.1.2.4		Liste Bäume: Hochstamm, 3 x x v. 22 – 24 Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2	5.3 Baum-Strauchhecke auf öffentlicher Grünfläche zur Ortsrandgestaltung	
5.2.1	Liste Heister: Hester, 200-250;	
5.2.2		Liste Heister: Hester, 200-250; Eiche Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Harlekuine Vogelkirsche Eberesche Salix caprea Sorbus aucuparia
5.2.3		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.4		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.5		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.6		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.7		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.8		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.9		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa avensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana
5.2.10		Liste Heister: Hester, 200-250; Cornus sanguinea Corylus avellana Elettarius europaea Ligustrum vulgare L

	Apfel:	c. B. Bretlachner, Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Johann Fischer, Roter Elterapfel, Dümmen Rosenapfel, Winterambur
	Birnen:	Gute Graue, Österreichische Wein- birne, Alexander Lukas, Pastoren- birne, Stuttgarter Gaubirle
	Zweitzweigen:	Hauzwetzschge
	Kirschen:	Hedelfinger, Große Schwarze, Knoppekirsche, Schottenmörle, Kassins, Frühe Herzkirsche
	Wohnst:	als Sämling Ergänzung Nr. 5.1.2.1.2 Quellen in Seiten
5.1.2.1.3	Sicherung der Baumstandorte	
	Einzelbäume im Straßenraum und durch geeignete Maßnahmen (Schuttpoller, Schutzbügel, Granitinseln etc.) gegen das Anfahren von Fahrzeugen und sonst. gegen mechanische Beschädigungen zu sichern.	
5.1.2.1.4	Mindestmaßstäbe	
	In Einbaum ist eine Mindesthöhe von 4 m als Baumhöhe aus Ober- flächenverpegelungen freizuhalten. (Weissenau, weifug verlegtes Pflaster o.g.)	
	Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einbaum im Straßenraum ein Bewässerungssystem einzubauen.	
5.1.2.2	Geschlossene Gehölzpflanzung aus Heister und Sträuchern	
5.1.2.2.1	Heister, Mindeststammsgröße 2 x x x, z.B. m/B., 150–200 cm	
	Alnus betulus	Hänbuche
	Fagus sylvatica	Rothbuche
	Malus peltata	Wildapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus communis	Waldreife
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
5.1.2.2.2	Sträucher, Mindeststammsgröße 150 cm, RS 100 cm	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hartnagel
	Cornus avellana	Hosennuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Salix caprea/canadica	Weiden
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schöke
	Rosa arvensis	Ackerrose
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Phagnolia cathartica	Kreuzdorn
	Prunus domestica	Hatenschiele
		Apfel- u. Birnenquitten S.
5.1.2.2.3	Pflanzenabstände	
	1,30 m x 1,25 m, Pflanzenreihen diagonal versetzt; Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3 bis 5 (je Stück einer Art; Heister setzen gestreckt).	
5.1.3	Öffentliche Wiesenflächen	
	Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regen- schlagsentlastung entsprechend RSM 7 „Landschaftsformen – normal, mit Kräu- tern“ auszustatten.	
5.1.4	Ausführung und Pflege	
5.1.4.1	Pflanzzeitpunkt	
	Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der einzelnen Erschließungsabschnitte durchzuführen.	
5.1.4.2	Lage von Ver- und Entsorgungspfeilern	
	Die straßenbegleitenden, öffentlichen Pflanzstreifen sind von jeweils vier- und Seitenbegrenzungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ringförmig frei- zuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Baum- standorte zu gewährleisten.	

5.1.4.3.1 Gämliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und staurecht zu erhalten.
Eingepflanzte Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5.1.4.3.2 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sind auf öffentlichen Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

5.1.5 Private Grünflächen

5.1.5.1 Je Parzelle sind mind. zwei Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (I) als Hausbaum zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch und ökologisch wirksamer Durchdringung zu erzielen. Pflanzenauswahl gem. Ziff. 5.1.2.1.1 und 5.1.2.1.2.

5.1.5.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten wird jedem Bewerber von der Stadt die vom Landkreis Sträubing-Bogen erstellte Broschüre ausgeteilt.

5.1.6 Zusätzliche Hinweise für private Grün- und Freizeitanlagen

5.1.6.1 Min. 25% jeder Grundstücksseite sollte mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung bepflanzt werden.

5.1.6.2 Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sollten mit Kletter- oder Solitärpflanzen bepflanzt werden.

5.1.6.3 Neupflanzung Nr. 5.1.6.3 Koniferen (Ausnahme Wackelkiefer) buntblühige Gehölze und Hängebäume sollten nicht gepflanzt werden.

5.1.6.4 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sollten auch auf privaten Flächen zum Schutz des Grundwassers nicht verwendet werden.

5.1.6.5 Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz angelegt werden. Ausreichend große Stellflächen, auch für mehrere Restmüllbehälter, sollten vorgesehen werden.

5.1.6.6 Durchlaufende Zäunisse zwischen den Grundstücken sollen vermieden werden.

5.1.6.7 Anliegendes Dachwasser sollte zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwasseransammelanlagen (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf ausschließlich private Verwendung für Hausmaschinen und WC's wird hingewiesen.

6. PFLANZBEISPIEL

Pflanzschema – 3-reihige Baum-Strauchhecke, Gesamtbreite 5 m:

Schema 3-reihige randliche Eingrünung:

Heister und Sträucher

Baugebiet

Landwirtschaftl. Fläche

1,0 1,0 1,0 2 m

7. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN UND DARAUSS ZU BERÜCKSICHTIGENDE ERKENNTNISSE

7.1 Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büro I/B Eisenstein GmbH – Gutachten Nr. 10-03/1987 vom 14.08.2000 mit Ergänzungen vom 29.03.2000 u. 10.10.2000 zugrunde.

Daraus sind folgende Feststellungen angelegt worden:

- Ein 3m hoher (über Straßenebene) Lärmschutzwall entlang der St. 2111 wird errichtet.
- a) an der Stockbahn wird eine 2,5m hohe Lärmschutzwand gebaut.
- c) An der nachfolgend aufgeführten Fassade sind keine "notwendigen Lüftungsfenster" im Aufenthaltsraum zulässig.

Parzelle 1.: Ost - OG
Parzelle 2.: Ost und Nord - OG
Parzelle 3.: Ost und Nord - OG

Alternativ ist der Einbau einer mechanischen Lüftung oder ein wintergartenähnlicher Vorbau möglich.

- An den nachfolgend aufgeführten Fassaden sind keine "notwendigen Lüftungsfenster" von Schlaf- u. Kinderzimmern zulässig.

Parzelle 2.: Ost OG
Parzelle 3.: Ost OG

Alternativ ist der Einbau einer mechanischen Lüftung oder ein wintergartenähnlicher Vorbau möglich.

- An den Wohngebäuden darf das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände einen Wert von $R_{w,ext} \geq 50$ dB; das bauliche Schalldämmmaß des Daches einen Wert von $R_{w,d} \geq 40$ dB nicht unterschreiten.
- Es sind Fenster der Schallschutzklasse II zu verwenden.

