



Stadt
Geiselhöring

Bebauungsplan B 22
„Kreuzbreiten“

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

B 22 „Kreuzbreiten“

Stadt Geiselhöring
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2011
Geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.09.2011
Geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 06.12.2011

Vorhabensträger:	Bauleitplanung:	Grünordnungsplanung:
Stadt Geiselhöring Stadtplatz 4 94333 Geiselhöring Telefon 09423/9400-0	Stadt Geiselhöring Bauamt Stadtplatz 4 94333 Geiselhöring Telefon 09423/9400-18	Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska Elsa-Brandström-Straße 3 94327 Bogen Telefon 09422/8054-50
 Bernhard Kremp 1. Bürgermeister	 Stefan Singer Architekt	



A) BEGRÜNDUNG

1. Einführung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt, weitere Wohnbauflächen im Bereich des Hauptortes Geiselhöring auszuweisen, da nahezu alle Baugrundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befanden, mittlerweile verkauft sind.

Dazu soll im Süden von Geiselhöring im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet B 3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße“ ein neuer Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Der Bebauungsplan wird durch die Bauverwaltung der Stadt Geiselhöring erstellt. Der Planungsauftrag für die Grünordnungsplanung einschließlich Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung wurde an das Landschaftsarchitekturbüro Eska in Bogen vergeben.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

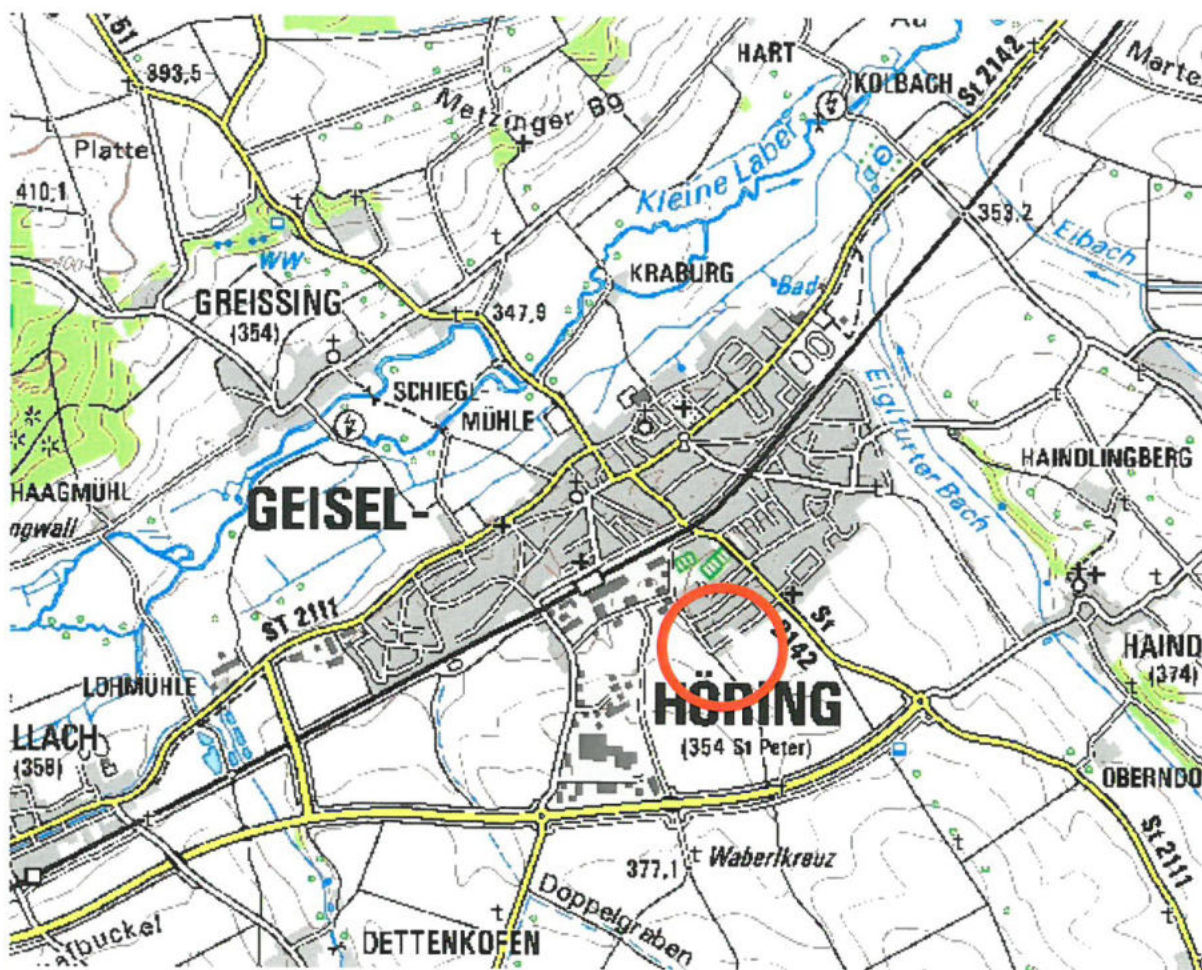
Für das Gemeindegebiet der Stadt Geiselhöring liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 11.12.1989 (Aktenzeichen 420-4621/908) vor.

Außerdem existiert ein rechtskräftiger Landschaftsplan, den das Landratsamt Straubing-Bogen mit Bescheid vom 14.03.2003 (Aktenzeichen 41-610) genehmigt hat.

In der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Bereich des geplanten Baugebiets noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 34 und die Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 13 beantragt. Der neue Bebauungs- und Grünordnungsplan wird dann aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.



1.4 Topographische Übersichtskarte





Stadt
Geiselhöring

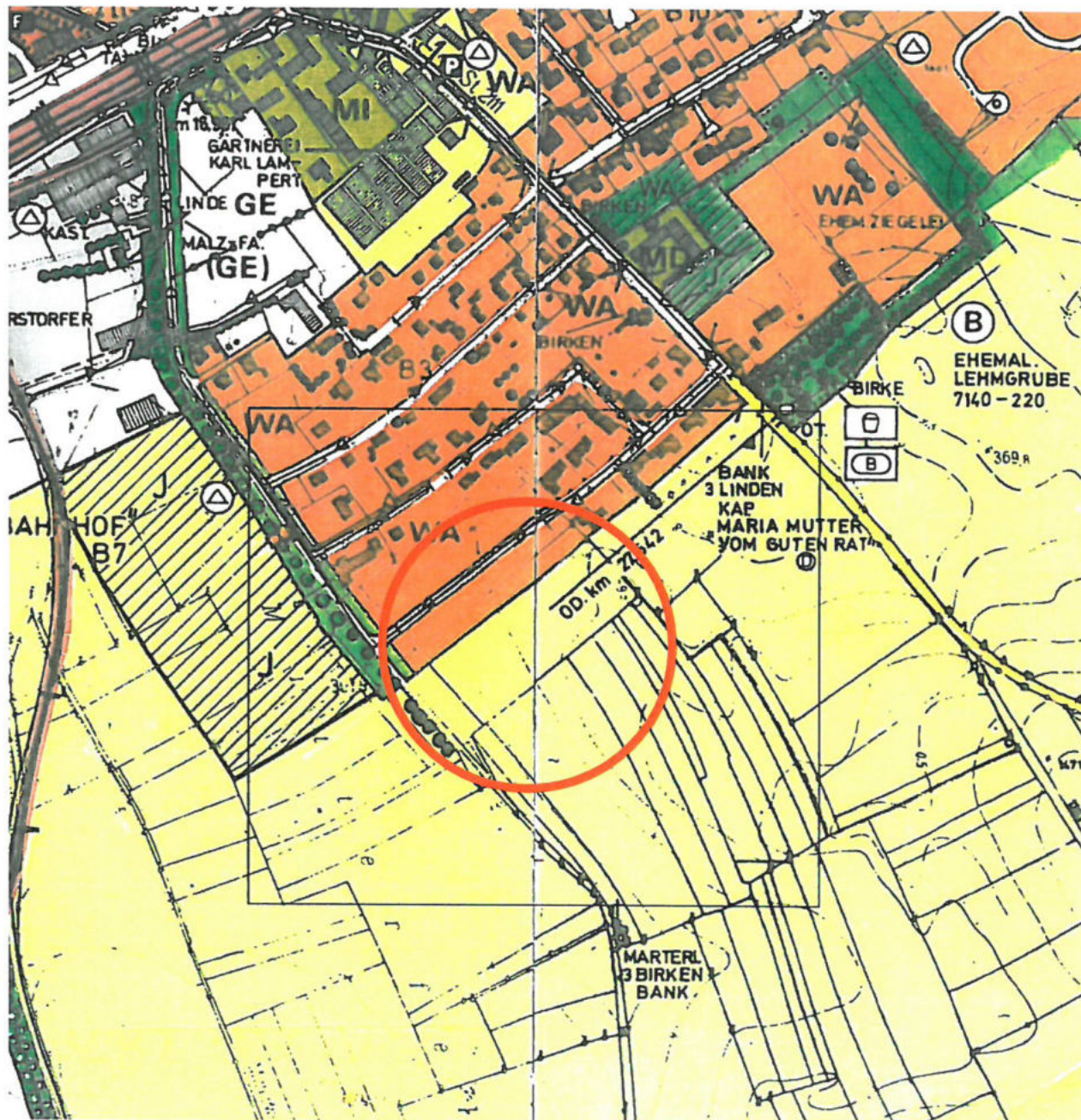
Bebauungsplan B 22
„Kreuzbreiten“

1.5 Luftbild





1.6 Flächennutzungsplan M=1:5000





2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung als Bauland, berücksichtigt dabei eine ortstypische Gestaltung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach § 15 Abs. 1 BNatSchG.

Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Geiselhöring und grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet B 3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße“ an. Die weiteren umliegenden Bereiche sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das überplante Gebiet umfasst hauptsächlich das Grundstück mit der Flurnummer 3057 (Gemarkung Geiselhöring) sowie einen Teil der Verkehrsfläche mit der Flurnummer 3056 (Gemarkung Geiselhöring). Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 185 m und eine Breite von ca. 62 m und weist eine Fläche von ca. 1,14 ha auf.

2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)**

Gem. Strukturkarte Anhang 3: Lage des Stadtgebietes im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft - können für das geplante Baugebiet u.a. angeführt werden:

- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.



Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 15.08.2008**

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

In der vorbereitenden Bauleitplanung (rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan) als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist das Bearbeitungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit Deckblatt Nr. 34 des Flächennutzungsplanes und Deckblatt Nr. 13 des Landschaftsplanes soll der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Weitere Zielaussagen, z.B. hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, sind in den Plänen nicht enthalten.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Obwohl im Bereich des Planungsgebietes nach Darstellung im Flächennutzungs- / Landschaftsplan kein Bodendenkmal vermutet wird, können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden.

Sollten auch bei privaten Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Dienststelle - Regensburg zu informieren.



2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ zugerechnet. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km von der Kleinen Laber.

Der gesamte zur Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt (2011: Mais). Das Gelände ist leicht nach Westen zu einer grabenführenden Senke geneigt. Es weist Höhen von ca. 363 mü.NN im Westen bis 369 mü.NN im Osten auf, was einem Gefälle von etwa 3 % entspricht.

Die z. T. bereits bebauten Grundstücke des nördlich angrenzenden Wohngebietes weisen abschnittsweise Siedlungsgehölze entlang der Grundstücksgrenzen auf.

Bei den **Bodentypen** überwiegen Parabraunerden und Braunerden, meist hoher Sättigung, aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über Carbonatschluff (Löss) (Bayer. Landesamt für Umwelt: Geofachdatenatlas, Bodeninformationssystem Bayern).

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Im westlichen Anschluss verläuft eine in nordwestliche Richtung verlaufende Senke, welche im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) als „wassersensibler Bereich“ dargestellt ist (Bayer. Landesamt für Umwelt 2011). Ein offener Graben befindet sich westlich des am Westrand angrenzenden Feldweges.

Die **potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß Bayer. Landesamt für Umwelt (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winter-Linde, Esche, Hänge-Birke, Berg-Ahorn und Weiß-Tanne.

Per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) geschützte Flächen bzw. Bestandteile der Natur befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. in dessen Umfeld. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame **Arten** wurden nicht festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Straubing-Bogen (ABSP 2007) enthält für das Plangebiet mit Umfeld keine Lebensraumtypen oder Artnachweise. Das ca. 1,2 km nördlich gelegene Tal der Kleinen Laber ist als Schwerpunktgebiet für den Naturschutz ausgewiesen.



2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden **„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für kleine Baugebiete bis ca. 0,5 ha Fläche angezeigt ist.

Damit ist nach dem sog. **Regelverfahren** mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die zu überplanenden Flächen befinden sich außerhalb der im Arten- und Biotopschutzprogramm (2007) bzw. im kommunalen Landschaftsplan aufgeführten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Die Ackerfläche wird als Fläche mit nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I** – eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B.:

- Gestaltung eines begrünten Ortsrandes im Süden des Baugebietes
- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen



- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- geplante Retention von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden
- Versickerung von privatem Oberflächenwasser auf den Grundstücken
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit der Erschließungsstraße.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der geringen Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wird für den Bestandstyp BI ein Kompensationsfaktor von **0,2** als angemessen betrachtet.

Flächenübersicht:

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan M = 1:1.000 durch Auto-CAD ermittelt.

Wohnbauflächen (ohne private Grünflächen)	8.950 m ²
Öffentliche Straßen	1.100 m ²
Öffentliche Gehwege	210 m ²
Mehrzweckstreifen	220 m ²
Öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)	240 m ²
Private Grünflächen	720 m ²
Gesamter Geltungsbereich	11.440 m ²

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Gesamtfläche WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen, inkl. private und öffentliche Grünflächen ca. 11.440 m ²	0,2	2.288 m ² = ca. 2.300 m²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Stadt als Eingriffsverursacher wird hierzu folgende Kompensationsfläche vorgeschlagen und unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

- Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2051/Teilfläche (Gemarkung Sallach)
 - reale Flächengröße: 3.067 m²
 - Anrechnungsfaktor: 0,75
 - Anerkennung als Kompensationsfläche: 2.300 m²
- Die Fläche ist zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straße etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln (z.B. der neu begrünte Ortsrand im Süden, straßenbegleitende Einzelbäume).

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Der Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Nutzung zugeschrieben.

Bei fehlender Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen



- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung
- Auffüllungseinschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur weitgehenden Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen.
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Gestaltung einer Kompensationsfläche.

2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.2.6 Zusätzliche Angaben

➤ **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der bayerische „Leitfaden“ verwendet.
- Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung fand eine Ortseinsicht statt.
- Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung wurden der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und das Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur) verwendet sowie eine Ortseinsicht vorgenommen.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf; mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf auf externen Ausgleichsflächen gedeckt werden.



➤ **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch das Landratsamt
- Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmalen.

➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südlichen Rand des Hauptortes Geiselhöring ist im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet B 3 „Gebiet an der Dingolfinger Straße“ die Ausweisung eines neuen, ca. 1,14 ha großen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht ländlichen Dimensionen.

Es sind keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt; verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild oder Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.



3. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan schließt von seiner Struktur her an das bestehende Wohngebiet B 3 an. Aufgrund des Zuschnitts des überplanten Grundstücks bieten sich wenig Möglichkeiten für die Erschließung und die Parzellierung. Die Erschließung und die Anordnung der Parzellen erstrecken sich deshalb von südwestlicher in nordöstliche Richtung.

Verkehrstechnisch ist das geplante Baugebiet über die Franz-Xaver-Feichtmayer-Straße, die aus diesem Grund verlängert wird, an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Intern ist das Gebiet über eine Stichstraße mit Wendekreis erschlossen. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz der Regierung von Niederbayern ist aufgrund der für einen Einsatz vorgesehenen Feuerwehrfahrzeuge ein Außendurchmesser des Wendekreises von 18 m als ausreichend anzusehen. Mit dieser Größe ist er auch für die üblichen Müllfahrzeuge befahrbar. Eine fußläufige Verbindung besteht nur entlang der Erschließungsstraßen. Andere Möglichkeiten ergeben sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht.

Die Bebauung ist an das vorhandene Baugebiet angepasst. Es ist in Anlehnung an die bestehenden Gebäude überwiegend eine Bebauung E+D (Wandhöhe 4,80 m bzw. 5,00 m) vorgesehen. Lediglich auf den vier südwestlichen Parzellen ist aufgrund der stärkeren Hangneigung und der Lage im Tal eine Bebauung E+1 (Wandhöhe 6,50 m bzw. 6,70 m) geplant.

Lage und Ausrichtung der Gebäude werden nur vorgeschlagen, aber nicht festgesetzt. Insgesamt werden 13 Bauparzellen für eine Wohnbebauung ausgewiesen.

4. Grünordnungskonzept

4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme geplant. Weitere Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Einmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können zur Erhöhung des Erlebniswertes mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Die Freihaltung dieser bepflanzten Seitenstreifen/festgesetzten Baumstandorte von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um zum einen die Pflanzung der Bäume überhaupt vornehmen zu können und zum anderen, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen.

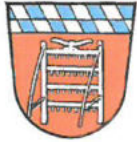


4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes sind entlang der südlichen Parzellen private Gehölzpflanzungen auf mind. 70 % der Grundstückslängen festgesetzt. Auf sämtlichen Parzellen sind weitere (Obst-) Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung ist erst mit der Bebauung der Parzellen 7-13 anzulegen.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen 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 enthalten.



5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Mallersdorf sicher gestellt. Hierdurch ist auch die Grundsicherung bei der Löschwasserversorgung gewährleistet.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über das vorhandene Mischwasserkanalssystem zur gemeindlichen Kläranlage abgeleitet wird. Das bestehende Kanalnetz ist dafür ausreichend dimensioniert.

Das Oberflächenwasser wird in den Florianigraben eingeleitet, in dessen weiterem Verlauf die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant ist. Der Überlauf daraus wird über den dann verrohrten Florianigraben bis zur Kleinen Laber geleitet.

Um den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren, sollen Rand- und Parkstreifen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz von E-ON Bayern gewährleistet.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

Der Wendekreis am Ende der Erschließungsstraße wird so ausgeführt, dass er für Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde, Grünabfälle in der Kläranlage gesammelt und dann abtransportiert.

5.5 Abstände

Zu den festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich sind mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen die zwingend erforderlichen Abstände einzuhalten.



6. Flächenübersicht

Alle Flächen sind ca.-Angaben und wurden mittels CAD ermittelt.

6.1 Öffentliche Flächen

Geplante Straßenverkehrsflächen	0,1100 ha =	9,6 %
Geplante Gehwege	0,0208 ha =	1,8 %
Geplante Park- und Ausweichstreifen	0,0223 ha =	2,0 %
Geplante Grünflächen	0,0238 ha =	2,1 %
Öffentliche Flächen gesamt	0,1769 ha =	15,5 %

6.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen (Durchschnitt ca. 757 qm)

Nr. 1	712 qm	Nr. 6	735 qm	Nr. 10	815 qm
Nr. 2	632 qm	Nr. 7	770 qm	Nr. 11	819 qm
Nr. 3	630 qm	Nr. 8	770 qm	Nr. 12	834 qm
Nr. 4	640 qm	Nr. 9	820 qm	Nr. 13	858 qm
Nr. 5	636 qm				
Nettobauland gesamt			0,9671 ha =		84,5 %

6.3 Geltungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	1,144 ha =	100 %
-----------------------------------	------------	-------



7. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen

Alle Angaben sind ca.-Werte.

7.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

Grunderwerb Straßenbau	1667 qm x 22 €/qm =	36.674,- €
Vermessung und Vermarkung	13 Grundstücke x 500,- € =	6.500,- €
Erstellen der Fahrbahn	1100 qm x 90,- €/qm =	99.000,- €
Erstellen der Parkstreifen	223 qm x 90,- €/qm =	20.070,- €
Erstellen der Gehwege	208 qm x 90,- €/qm =	18.720,- €
Erstellung des Regenwasserkanals davon 50 % Erschließungskosten	200 lfm x 270,- €/lfm	27.000,- €
Straßenbeleuchtung mit Verkabelung	6 Lampen x 1.500,- € =	9.000,- €
Straßenbegleitgrün einschl. Pflege	12 Bäume x 300,- € =	3.600,- €
Planung und Bauleitung (10 % der Bauleistungen = 177.390,- €)		17.739,- €
Mehrwertsteuer (19 % aus 177.390,- € + 17.739,- €)		37.075,- €
Summe Erschließungsmaßnahmen		275.378,- €

Bei einer als Nettobauland zur Verfügung stehenden Fläche von 9.671 qm ergeben sich nach Abzug des Eigenanteils der Stadt Geiselhöring in Höhe von 10 % vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 25,63 €/qm.



7.2 Sonstige Kosten

Erstellung des Regenwasserkanals	200 lfm x 270,- €/lfm	
davon 50 % über Herstellungsbeitrag		27.000,- €
Regenrückhaltebecken	pauschal	20.000,- €
Erstellung des Schmutzwasserkanals	200 lfm x 340,- €/lfm =	68.000,- €
Parzellenanschlüsse	13 Stück x 1.000 €/Stück =	13.000,- €
Revisionsschächte	13 Stück x 1.500,- €/Stück =	19.500,- €
Sonstiges	pauschal	5.000,- €
Planung und Bauleitung		
(10 % der Bauleistungen = 152.500,- €)		15.250,- €
Mehrwertsteuer		
(19 % aus 152.500,- € + 15.250,- €)		31.873,- €
Summe sonstige Kosten		199.623,- €

Nicht berücksichtigt sind die Kosten für die Versorgung des Gebiets mit Strom, Erdgas oder Wasser.



8. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange

- Regierung von Niederbayern
- Landratsamt Straubing-Bogen
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Straubing
- Staatliches Bauamt Passau (verzichtet auf weitere Beteiligung)
- Kreisarchäologie Straubing-Bogen (wird vom Landratsamt beteiligt)
- Deutsche Telekom, Regensburg
- E.ON Bayern, Regionalcenter Altdorf
- Energienetze Bayern (Erdgas), Regionalcenter Arnstorf
- Wasserzweckverband Mallersdorf
- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen

Benachbarte Gemeinden (Stadt Straubing, Feldkirchen Leiblking, Mengkofen, Laberweinting, Aufhausen, Sünching, Mötzing, Perkam) werden nicht beteiligt, da es sich um ein Vorhaben im zentral gelegenen Ort Geiselhöring handelt. Benachbarte Gemeinden sind davon nicht betroffen.



B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1



Mögliche Baukörper 2-geschossig

2.2

WA	II
0,3	0,6
o	4,80m

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. traufs. Wandhöhe

2.3



Baugrenzen

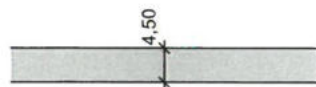
2.4



Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

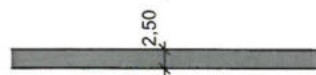
3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

3.1



Öffentliche Verkehrsflächen

3.2



Öffentliche Stellflächen und Grundstückszufahrten

3.3



Öffentlicher Gehweg

4. Grünflächen

4.1



Öffentliche Grünflächen

4.2



Private Gehölzpflanzflächen am Ortsrand

4.3



zu pflanzende Einzelbäume MIT Standortfestlegung
Arten gemäß Auswahlliste der Festsetzungen durch Text

4.4



zu pflanzende Einzelbäume OHNE Standortfestlegung
Arten gemäß Auswahlliste der Festsetzungen durch Text

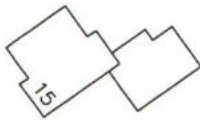


5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2  Grenze von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

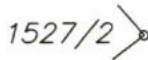
6. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1



Gebäudebestand

6.2



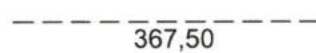
Derzeitige Grenzen mit Grenzstein und Flurnummern

6.3



Mögliche Grundstückseinteilung mit Parzellennummern

6.4



Höhenlinien mit Angabe in m ü. NN

6.5



Vorgeschlagene Firstrichtung

6.6



Maßzahlen

6.7



Vorgeschlagene Garagenstandorte
mit privaten Stellplätzen und Zufahrten



C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II).
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei II
- 1.2.4 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen 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 vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Gebäudehöhen:

Maximal zulässige, traufseitige Wandhöhen ab Urgelände:

4,80 m bei Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

6,50 m bei Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1)

Maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern ab Urgelände 7,50 m

Fällt das Gelände auf die Hauslänge um mehr als 1,20 m, beträgt die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe talseitig 5,00 m (E+D) bzw. 6,70 m (E+1).

2.1.2 Dachformen:

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Walmdächer

2.1.3 Dachneigung:

Bei Sattel- und Walmdächern:

25° bis 40° bei E+D

15° bis 25° bei E+1

Bei Pultdächern:

10° bis 20°

2.1.4 Dachdeckung:

Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen oder grauen Farbtönen; Blechdach

2.1.5 Dachgauben:

Die Ausbildung von Dachgauben ist nur bei der Bauweise E+D und bei Anordnung in den mittleren beiden Gebäudevierteln zulässig.

2.1.6 Gebäudesockel:

Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße beträgt 0,50 m.



2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,00 m ab fertigem Gelände.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.
- 2.2.4 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig sind nur maximal 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig.
- 2.3.2 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher zu öffentlichen Flächen nicht zulässig (Zaunsäulenbefestigung hier jeweils nur durch Einzelfundamente!).

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenze mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straße in Form von Naturstein-Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig.



3. Festsetzungen zur Grünordnung

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 Ortsrandeingrünung im Süden ist erst bei einer Bebauung anzulegen. Die übrigen 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 des Naturraumkomplexes „Molassehügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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 kleinkroniger 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
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	

aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschen:	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 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





3.1.9 Private Grünflächen

3.1.9.1 Entlang des südlichen Baugebietsrandes sind auf mindestens 70 % der Grundstückslängen in einer Breite von 4,0 m zweireihige Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

3.1.9.2 Je Parzelle ist je 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.

3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

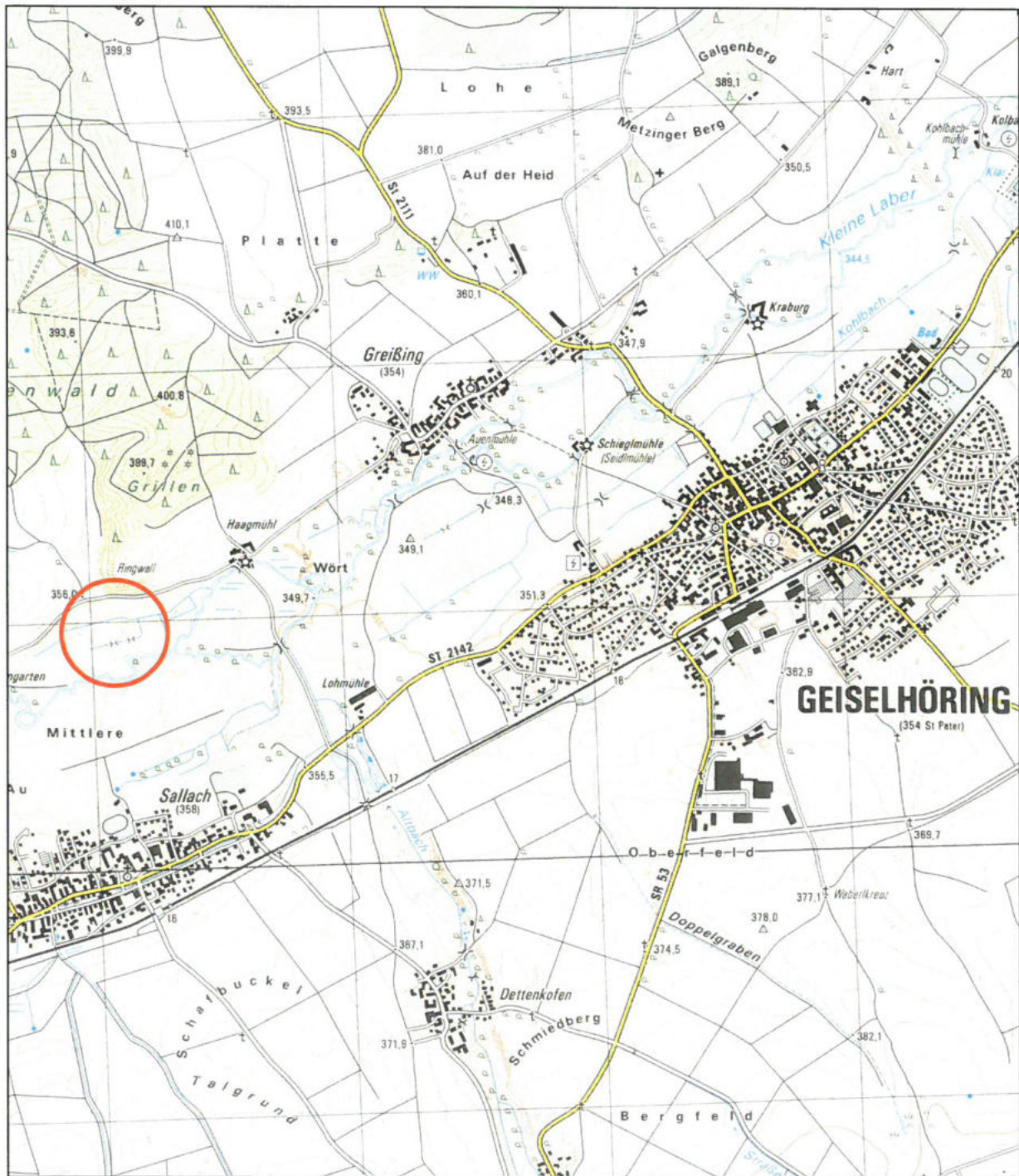
3.2.1 Der in der Begründung ermittelte **Kompensationsbedarf von 2.300 m²** wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche (vgl. Begründung Kapitel 2.2.2) von 3.067 m² auf Grundstück Flurnr. 2051/T (Gemarkung Sallach) bei einem Anerkennungsfaktor von 0,75 erbracht:
 $3.067 \text{ m}^2 \text{ reale Fläche} \times 0,75 = 2.300 \text{ m}^2 \text{ anerkannte Kompensationsfläche}$

3.2.2 Die auf der Ausgleichsfläche vorgesehenen Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.

3.2.3 Die nachfolgenden Lagepläne werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

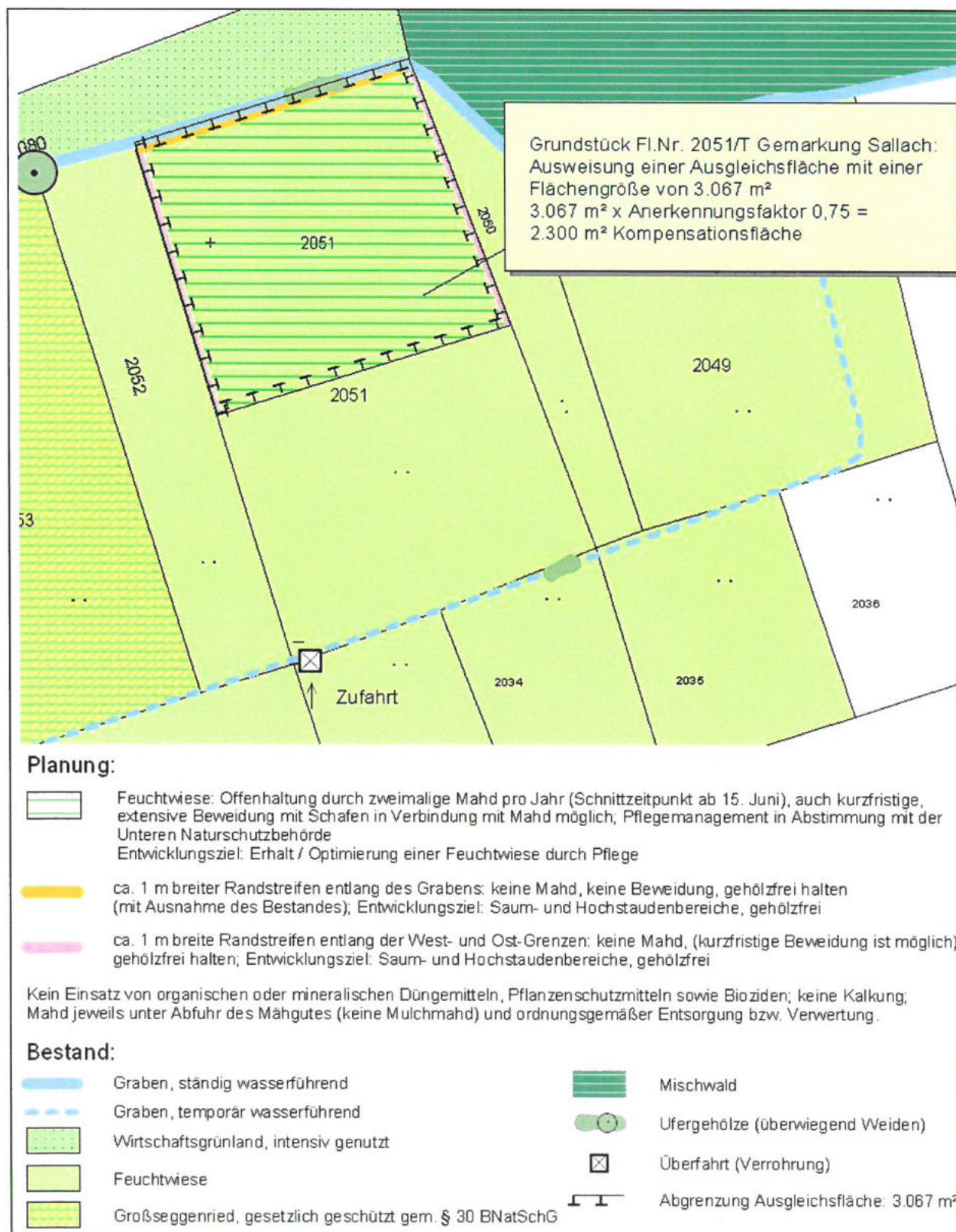


3.2.4 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche Flurnr. 2051/T (Gemarkung Sallach)
(Auszug TK 25/7140, Maßstab ca. 1:25.000)





3.2.5 Lageplan der Kompensationsfläche (Maßstab ca. 1:1.000)





D) HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Aufgrund der Nähe zu einem eingetragenen Bodendenkmal (D-2-7140-0047) und der siedlungsgünstigen Lage des Baugebietes ist mit dem Vorhandensein weiterer obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler in oben genanntem Planungsbereich zu rechnen. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG 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 des mutmaßlichen Bodendenkmals 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 Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen. Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



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 Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus optischen Gründen verzichtet werden.

3. Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell geplante Gebäudesockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln Trockenmauern aus Granitlesesteinen bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet werden.

4. Gestaltung von Garagenvorplätzen

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.

5. Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

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



6. Pflanzenschutzmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln und Streusalz sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, der angrenzenden Vegetation und zum Schutz von Haustieren, - insbesondere von Hunden - auch auf privaten Flächen unterbleiben.

7. 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.

8. Kompostierung

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

9. Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen und für die private südliche Ortsrandeingrünung weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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 sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

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

10. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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

11. Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.



12. 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.

13. Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen 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.

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

14. Unterbau von Straßen

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 der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale 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.



15. Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten sind gemäß DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

16. Abwasser aus Kellergeschoßen

Für Abwasser aus Kellergeschoßen ist ggf. ein Pump- bzw. Hebwerk bis über die Rückstauenebene (= künftige Straßenoberkante) vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

17. Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter sind am Entleerungstag grundsätzlich an der Straße bereitzustellen bzw. 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.

18. 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.

19. Aushändigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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