

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HAIBACH-NORD

Satzung vom 22.06.2017

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Haibach**
Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Ascha, den:

22.06.2017

Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung – Punkt III. Textliche Festsetzungen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, den **18. JUNI 2018**

Gemeinde Haibach


.....
F. Schötz, 1. Bürgermeister



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der nördliche Ortsrand von Haibach ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Die Wohnbauflächen erstrecken sich von der bestehenden Bebauung im Osten entlang der Erweiterungsfläche des Friedhofes Haibach nach Westen und gehen in die geplanten Wohnbauflächen WA „Pfaffenhöhe“ über.

Am nördlichen Ortsrand soll in der dortigen Mittelhanglage die Flurnummer 61 Gemarkung Haibach mit einer Fläche von ca. 5.662 m² in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Die Gemeinde Haibach beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung im Bereich Haibach-Nord die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung.

Die bauliche Entwicklung schließt an die bestehenden Siedlungsbereiche an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist.

2. Erschließung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt von der Weingartener Straße aus über eine bestehende private Zufahrt am Anwesen Weingartener Straße 15 vorbei. Hier besteht für das Grundstück Flurnummer 61 der Gemarkung Haibach ein Geh- und Fahrrecht. Der Durchfahrtsbereich hat eine Breite von ca. 5,80 m, so dass ein ausreichender Platz für die Errichtung einer Erschließungsstraße gegeben ist. Diese soll in einer Straßenraumbreite von 5,0 m (ca. 4,50 Fahrbahn, ca. 50 cm Seitenstreifen) nach Westen geführt werden und in einem ca. 12,5 x 17 m großen Platz enden, auf dem PKWs oder Lieferwagen wenden können.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Eine Anschlussmöglichkeit besteht nördlich des Friedhofes Haibach. Eine Anschlussleitung zum Kanal in der Straße „Windschnur“ verläuft im Bereich der Flurnummern 60 und 61. Das Abwasser wird gesammelt und in der Kläranlage Haibach behandelt.

Das **Niederschlagswasser** wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder örtlich versickert. Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENGW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 5 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf maximal 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Ein Überlauf dieser Schächte ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Straße „Windschnur“ auf Höhe Anwesen Haus-Nr. 5. Über diese Anschlussmöglichkeit wird auch die **Löschwasserversorgung** bereitgestellt. Hierfür ist eine Zuleitung zum Wendenplatz am Ende der geplanten Erschließungsstraße vorzusehen und dort ein Überflurhydrant zu errichten.

Die **Stromversorgung** ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich. Ein Anschluss kann an der Trafostation auf Flurnummer 83 der Straße „Windschnur“ erfolgen. Von dort kann eine Versorgungsleitung über die Feldwege nach Norden und bis zur Westgrenze der Erschließungsstraße erfolgen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Ein Anschluss ist im Bereich der Straße „Windschnur“ auf Höhe Haus-Nr. 5 möglich. Von dort kann die Leitung über die Flurnummer 60 bis zu den Bauparzellen geführt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Da eine Zufahrt und ein Wenden für Müllfahrzeuge nicht möglich, sind die Abfallbehältnisse am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße (Weingartener Straße) bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich der Flurnummer 61 Gemarkung Haibach liegt an nördlichen Ortsrand von Haibach an einem stark geneigten Mittelhang oberhalb des Friedhofs Haibach. Die Fläche wird landwirtschaftlich als mehrschüriges, gedüngtes Grünland bewirtschaftet. Im Norden schließen sich Ackerflächen an. Diese werden durch eine Böschung abgegrenzt, die im Osten etwa eine Höhe von 2 m erreicht und nach Westen hin auf einer Länge von etwa 140 m schließlich bodengleich verflacht. Punktuell befindet sich an der Böschung ein Gehölzbestand aus einzelnen Vogel-Kirschen, Wildrosen und Schwarzem Holunder.



Blick von
Nordwesten nach
Osten auf das
Plan-gebiet und
die bestehende
Ortsrandbe-
bauung

Die Höhenlage beträgt im Norden ca. 479 m ü. NN und fällt nach Südosten hin bis auf ca. 467 m ü. NN ab. Die Geländeneigung beträgt durchschnittlich etwa 22 %.

Im Süden schließt sich eine Baumhecke an, die das Grundstück in Ost-West-Richtung begrenzt. Die Hecke ist in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer

6942-0345-021 erfasst und bildet die Grenze zwischen den Grundstücken Flurnummer 60 und 61. Hauptbaumarten sind Eiche, Vogel-Kirsche, Weiß-Birke und Zitter-Pappel.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private Zufahrt (Geh- und Fahrrecht) nördlich des Anwesens Weingartener Straße 15.



Blick auf die Grundstückszufahrt am Anwesen Weingartener Straße 15

4. Geplante Entwicklung

Der einzubeziehende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Ziel ist es eine der städtebaulichen Umgebung angepasste Wohnbauentwicklung zu entwickeln. Es werden vier Bauparzellen in ortsüblichen Grundstücksgrößen ermöglicht, die von Norden über die Erschließungsstraße erschlossen werden. Die Festsetzungen zu Baugestaltung, zulässigen Wandhöhen und Dachform orientieren sich dabei an den bestehenden Umgebungsverhältnissen.

Erhaltungsgebote für die bestehenden Gehölze an der nördlichen Böschung und die Baumhecke im Süden vermeiden Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen und die bestehende Böschung. Durch die Festsetzung einer 7 m breiten privaten Grünfläche, innerhalb derer keine baulichen Nebenanlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung errichtet werden dürfen, wird ein angemessener Abstand zur Baumhecke im Süden sichergestellt, um auch hier Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenzen stellen eine angemessene landschaftliche Einbindung an den für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Seiten sicher.

Festsetzungen zu Einfriedungen, Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen und Begrenzung der Geländemodellierung sollen eine ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen reduzieren.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Südlich grenzen die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. „Erweiterung Friedhof“ an. Die in der Biotopkartierung erfasste Hecke ist zur Gliederung in Ost-West Richtung zu erhalten. Im Westen ist am Übergang zum geplanten WA „Pfaffenhöhe“ eine gliedernde Grünfläche dargestellt. Die Bebauung soll sich über die dargestellte Grenze nach Norden nicht weiterentwickeln.

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die einbezogenen Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Innerhalb der einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG.

Flächen der Biotopkartierung Bayern grenzen im Süden an der Grundstücksgrenze der Flurnummer 60 und 61 mit der Hecke an (Biotop-Nr. 6942-0345-021).

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, BayStMLU 2003.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Ja, GRZ 0,3 festgesetzt</p>

<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja, intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen. Die Baumhecke wird erhalten und ausreichend geschützt.</p> <p>Ja, Baum- und Strauchpflanzungen, im Westen und Norden. Erhalt der Böschung mit den bestehenden Gehölzen.</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja. Keine Quellen vorhanden. Schichtwasser ist nicht bekannt. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung und Rückhaltung auf privaten Grundstücksflächen</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja, Fläche liegt am Mittelhang außerhalb von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja. Flächen sind schwer einsehbar und liegen nicht exponiert oder weithin sichtbar.</p>

6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	Ja, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher an den relevanten West-, und Nordseiten.
--	--

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nicht erforderlich.

8. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Haibach-Nord“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB „Haibach-Nord“, Satzung und Begründung.

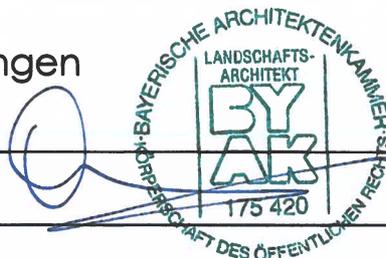
Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB
 "Haibach-Nord", Gemeinde Haibach



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B.1.0	
BAUORT / PROJEKT Einbeziehungssatzung "Haibach-Nord" n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB	PROJEKT-NR. 2016-01-30	
	BAUABSCHNITT	
	TEILABSCHNITT	
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen	
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern	
DARSTELLUNG Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen	MASZSTAB 1 : 1000	
	PLANGRÖSSE 58 x 80 cm	
	DATEINAME	
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 22.06.2017



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.05.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 08.12.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 bis einschließlich 20.02.2017 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 23.02.2017 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2017 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschließlich 20.05.2017 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 11.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 22.06.2017 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung beschlossen.

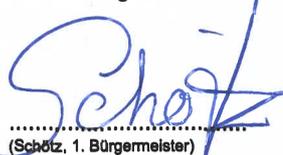
Haibach, den **18. JUNI 2018**


.....
(Schütz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den **18. JUNI 2018**


.....
(Schütz, 1. Bürgermeister)



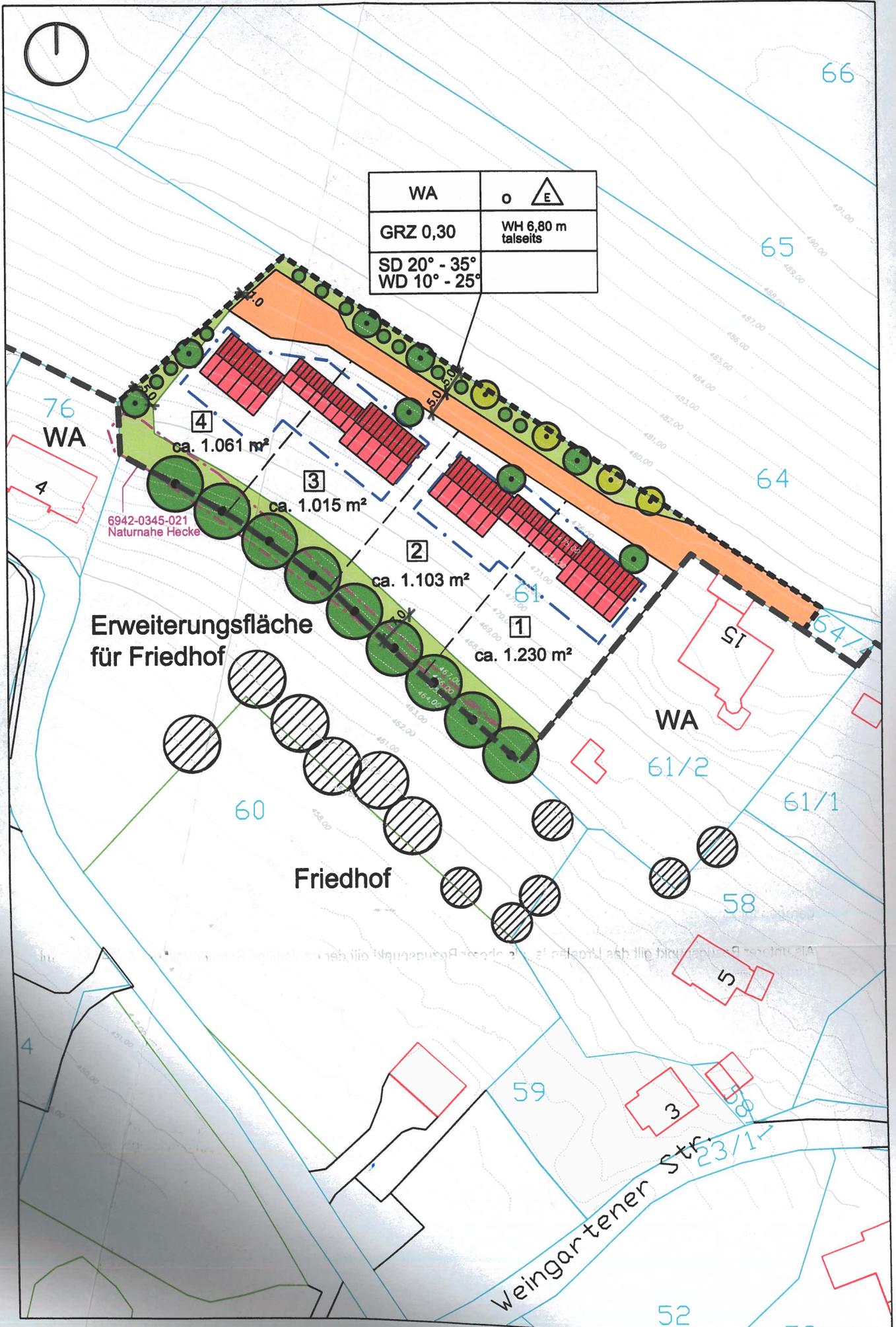
8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am **18. JUNI 2018** bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den **18. JUNI 2018**


.....
(Schütz, 1. Bürgermeister)





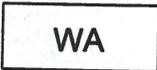
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5		3. Max. zulässige Grundflächenzahl
		4. Maximal zulässige Wandhöhe
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.2.1.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.5. 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.  Offene Bauweise

3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

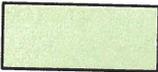
3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche privat

9. Grünflächen

9.1.  Grünfläche privat. Innerhalb der Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung, unzulässig.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen



Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

Liste 1 Artauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Westlicher und nördlicher Ortsrand: Entlang der Grundstücksgrenze ist auf auf mindestens 60 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzanstand untereinander 1,50 m. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

Liste 1 Artauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

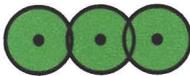
Westlicher und nördlicher Ortsrand: Entlang der Grundstücksgrenze ist auf auf mindestens 60 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzanstand untereinander 1,50 m. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Liste 2 Artauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball



Zu erhaltendes Laubgehölz. Abgängige Gehölze sind durch ein Gehölz der Liste 1 zu ersetzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.



Zu erhaltende Hecke.

15. Sonstige Planzeichen

15.13.  Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches

15.14  Grenze des einbezogenen Bereichs

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 07/2016)

1.1.  Flurgrenze

1.2.  Flurstücksnummer

1.3.  Nutzungsgrenze

1.4.  Gebäudebestand

2. Sonstige Planzeichen

- 2.1.  Gehölzbestand (außerhalb Geltungsbereich)
- 2.2.  Bebauung, Skizze unverbindlich
- 2.3.  Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit aml. Nummer
- 2.4.  1 m Höhenlinie. Digitales Geländemodell DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung, 07/2016

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.2 Baugestaltung Hauptgebäude

2.2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 m talseits, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.2.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) mit 10° - 25° Dachneigung.

2.2.4 Dacheindeckung:

Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Zulässig sind gedeckte rote bis rotbraune Farben sowie anthrazitfarbene Deckungen.

2.2.5 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.

Abweichende Wandhöhen bei Grenzgaragen: Aufgrund der Höhenverhältnisse der Erschließungsstraße sind für Grenzgaragen folgende mittlere Wandhöhen zulässig: Parzellen 1-4: mittlere Wandhöhe maximal 6,0 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

2.5 Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der privaten Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschötterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

3. Flächenbefestigungen

Die auf dem Gelände vorgesehenen Geh- und Radwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B.

3. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

4. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig. Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen gemäß den planlichen Festsetzungen 13.2 sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

5.2 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der Angaben zu Anzahl, Art bzw. Sorten der Gehölze sowie zu Einfriedungen und Flächenbefestigungen enthält.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Sickerschächte gemäß den Anforderungen der TRENKW einzubauen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sind Regenrückhalteschächte mit einem Puffervolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 5 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf maximal 0,5 l/s beschränkt, zu errichten. Der Überlauf dieser Schächte ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die Behälter sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen. Vor Inbetriebnahme ist der Gemeinde Haibach die funktionsfähige Ausführung durch einen anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

7. Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6. Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

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

7. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

8. Abfallentsorgung

Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Weingartener Straße zur Abholung bereitzustellen.

9. Hinweise des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten.

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