

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



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

PLANART Bebauungs- und Grünordnungsplan	ZEICHNUNG-NR. B.1.0.0.
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Steinfurt"	PROJEKT-NR. 2006-36
	BAUABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Wirntoweg 1 94353 Haibach	TEILABSCHNITT
	LANDKREIS Straubing-Bogen
DARSTELLUNG Lagepläne, Verfahrensvermerke	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
	MASZSTAB 1 : 1000
BEARBEITET GEZEICHNET ORT / DATUM al al Ascha, den 28.06.2007	PLANGRÖSSE 0.18 m2
	DATEINAME
	UNTERSCHRIFT



Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Steinfurt beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 19.04.07 den Vorentwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA Steinfurt in der Fassung vom 19.04.07 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA Steinfurt in der Fassung vom 19.04.07, zuletzt geändert am 19.04.07, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.07 bis einschließlich 11.06.07 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich, da die Voraussetzungen der §§ 3a bis 3f UVPG i. V. mit der Anlage 1 zum UVPG nicht vorlagen.

Ein Umweltbericht wurde in der Begründung gem. § 2a BauGB i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB integriert.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Steinfurt mit Begründung in der Fassung vom 28.06.07 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.07 als

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Haibach, den 03.07.08





AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 03.07.08

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rainer', written over a dotted line.

(Rainer, 1. Bürgermeister)



BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haibach hat das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Steinfurt gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 03.07.08 bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Steinfurt tritt mit Festsetzungen damit in Kraft.

Haibach, den 03.07.08

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rainer', written over a dotted line.

(Rainer, 1. Bürgermeister)



36

Biotop-Nr. 6942-346-002:
Naturnahes Feldgehölz

368

Kläranlage

370/3

1
Ausgleichsfläche
ca. 625 m²

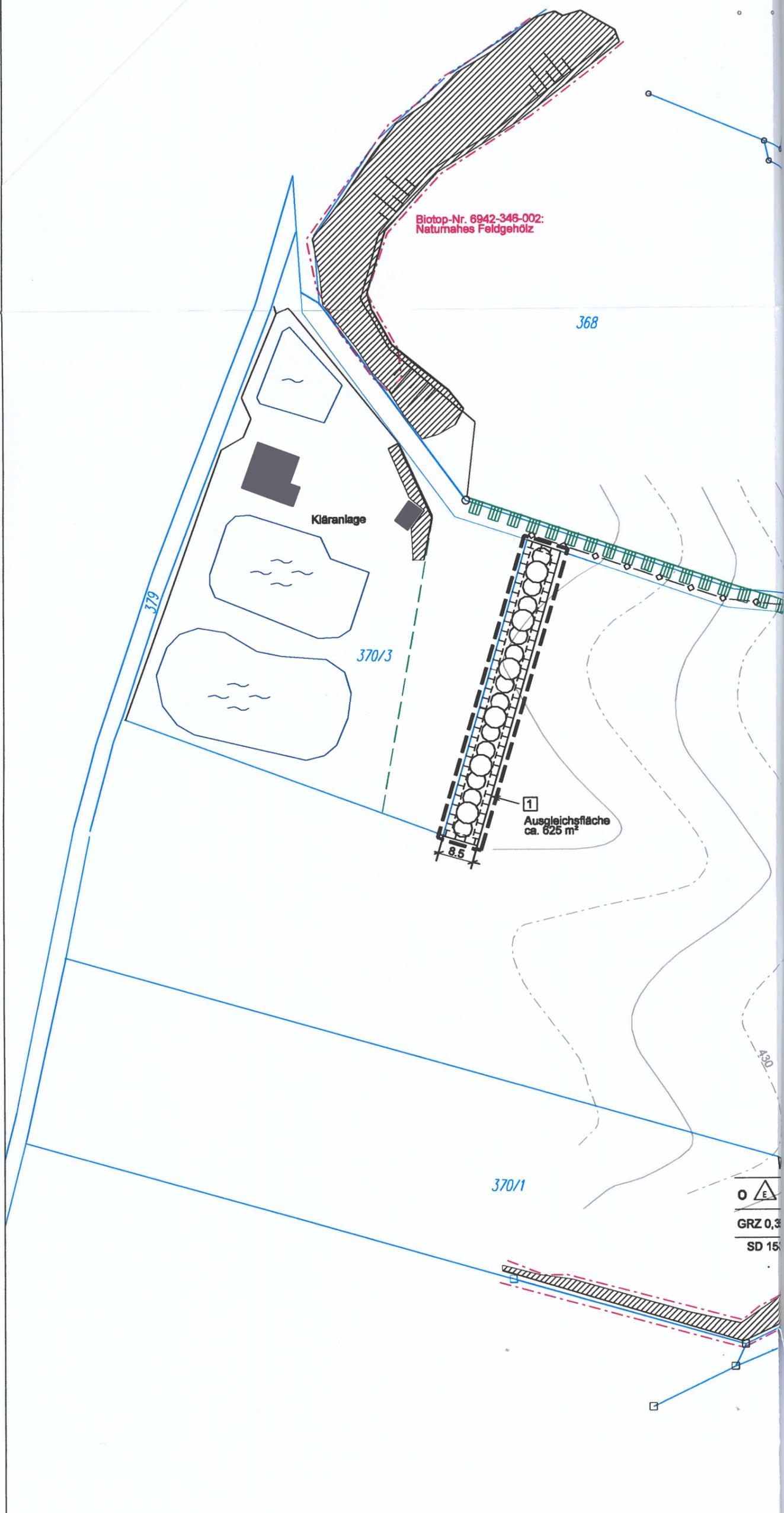
8.5

370/1

0 E

GRZ 0,3

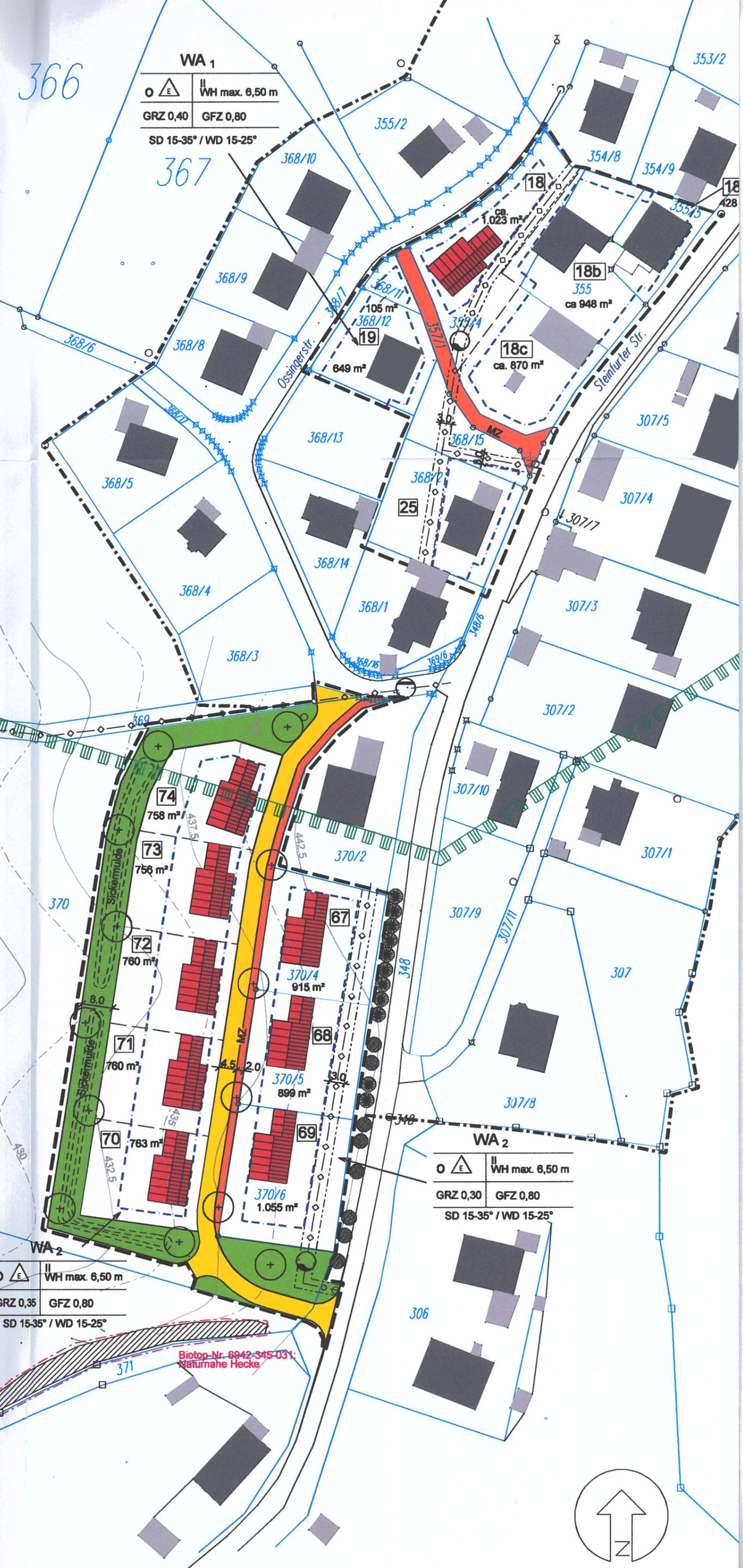
SD 15



366

WA ₁	
	WH max. 6,50 m
GRZ 0,40	GFZ 0,80
SD 15-35° / WD 15-25°	

367



WA ₂	
	WH max. 6,50 m
GRZ 0,35	GFZ 0,80
SD 15-35° / WD 15-25°	

WA ₂	
	WH max. 6,50 m
GRZ 0,30	GFZ 0,80
SD 15-35° / WD 15-25°	

Biotop-Nr. 8942-345-031: Naturnahe Hecke



GEMEINDE HAIBACH

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Allgemeines Wohngebiet „WA Steinfurt“ Deckblatt Nr. 6

FESTSETZUNGEN

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Wirntoweg 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29

Planung:

MKS Architekten - Ingenieure
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha,

den 28.06.2007



GELTUNGSBEREICH WA₁

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Für den **Geltungsbereich des WA₁** gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes WA Steinfurt vom 21.05.1973 sowie der Deckblätter Nr. 1 - 5 unverändert, sofern durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird.

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	

1. Art der baulichen Nutzung (WA = Wohngebiet allgemein)
2. Bauweise
3. Zulässige Zahl der Geschosse, maximale Wandhöhe (WH)
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Zulässige Dachformen und Neigungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.0 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 2.1 **o** offene Bauweise
- 2.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

- 3.1 **0,40** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 **0,80** Geschossflächenzahl (GFZ)

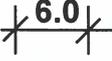
4.0 Grenzsignaturen

- 4.1  Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- MZ : Mehrzweckfläche Erschließungsstraße, Fußweg, Begleitgrün

6.0 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Maßangaben, Mindestbreiten
- 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches WA₁ des Deckblattes
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches WA Steinfurt

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK)
2.  Parzellennummer mit ungefährender Flächengröße
3.  Vorgeschlagene Parzellierungsgrenze
4.  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch:
Wasser mit Schutzstreifen, beiderseits 1,50 m.
5. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. den Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

2.0 Baugestaltung

- 2.1 **Dachneigung** Satteldach, 15-35°, Walmdach: 15-25°
- 2.2 **Dachform** Satteldach, Walmdach, bei untergeordneten Anbauten (z.B. Wintergarten, Windfang, Vordach) ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
- 2.3 **Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel.
- 2.4 **Dachgauben:** Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.
- 2.5 **Solar- / Fotovoltaik:** Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.6 **Wandhöhe** maximal 6,50 m, traufseitig in der talseitigen Gebäudemitte gemessen ab Geländeoberkante des Urgeländes.
- 2.7 **Traufe** Dachüberstand maximal 1,00 m
- 2.8 **Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 2.9 **Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.0 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. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Kellergaragen sind unzulässig.

Abweichend von der BayBO ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1,0 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8,0 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² nicht übersteigt und die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreitet.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

4.0 Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. Mauern sind unzulässig. Durchgehende Zaunsockel (Betonrandplatten oder Betonsockel) und Streifenfundamente sind unzulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Zäune sind mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig. Zum privaten Nachbargrund, an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Heckenpflanzungen aus reinen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

5.0 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind z.B. Naturstein-Pflaster, Betonsteinpflaster mit gerumpelten Kanten, Pflaster mit Grasfugen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Splitt). Asphalt ist nicht zulässig.

6.0 Niederschlagswasserbehandlung

Dachwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücke getrennt vom Schmutzwasser zu führen und in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

7.0 Geländemodellierung

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 50 cm über dem Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

GELTUNGSBEREICH WA₂

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Für den **Geltungsbereich des WA₂** werden die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 3 vom 28.03.1989 ausschließlich für die Parzellen 67 und 68 aufgehoben.

Für den übrigen Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes WA Steinfurt vom 21.05.1973 sowie der Deckblätter Nr. 1 - 5 unverändert.

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	

1. Art der baulichen Nutzung (WA = Wohngebiet allgemein)
2. Bauweise
3. Zulässige Zahl der Geschosse, maximale Wandhöhe (WH)
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Zulässige Dachformen und Neigungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.0 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 2.1 **o** offene Bauweise
- 2.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

- 3.1 **0,30** Grundflächenzahl (GRZ) Parzellen 67 - 69
- 3.2 **0,35** Grundflächenzahl (GRZ) Parzellen 70 - 74
- 3.3 **0,80** Geschossflächenzahl (GFZ)

4.0 Grenzsignaturen

- 4.1  Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
Straße, geplante Breite mind. 4,50 m, Asphalt

5.2  Öffentliche Verkehrsfläche,

MZ: Mehrzweckstreifen (Parken, Begrünung, Ausweichen), geplante Breite 2,0 m, Betonpflaster

6.0 Grünordnung6.1  Öffentliche Grünfläche, nicht überbaubar.

Pflanzgebot für Sträucher auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.

Es sind auf mindestens 50 % der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen 2 - 3reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,25 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Für die geplante öffentliche Grünfläche ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung konkret dargestellt ist. Die Pflanzungen sind nach diesem Bepflanzungsplan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Wildschutzzaun ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen. Eine Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in die angrenzenden Privatgrundstücke und eine Nutzung als Gartengrundstück durch die Angrenzer ist nicht zulässig.

6.2 

Zu pflanzender Laubbaum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Für Baumpflanzungen der Ortsrandeingrünung ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden. Baumstandorte innerhalb des Mehrzweckstreifens müssen eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² aufweisen.

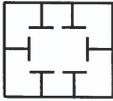
Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12

7.0 Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1



Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche). Die Fläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 370, Gemarkung Haibach mit einer Größe von ca. 625 m² (Länge ca. 73,50 m, Breite 8,50 m) festgesetzt.

Maßnahmen:

7.2.



Innerhalb der Fläche ist eine durchgehende Baum-Strauchhecke anzulegen. Breite 8,50 m. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.



Zu pflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Es ist auf der gesamten Länge eine mindestens 4-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufende 10 m Heckenlänge ist ein Baum der Liste 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m. Artenauswahl gem. Liste 2. Für die geplante Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung konkret dargestellt ist. Die Pflanzungen sind nach diesem Bepflanzungsplan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Wildschutzzaun ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen.

Liste 1 Bäume:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Mindestpflanzqualität:

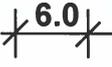
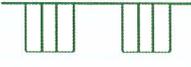
Bäume: Heister, Höhe 150 – 200 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

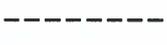
8.0 Niederschlagswasserbehandlung

- 8.1  Rückhaltemulden / Pufferbereiche für Niederschlagswasser.

9.0 Sonstige Planzeichen

- 9.1  Maßangaben, Mindestbreiten
- 9.2  Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern, nachrichtliche Übernahme aus dem FNP Haibach
- 9.3  Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches WA₁ des Deckblattes
- 9.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches WA Steinfurt

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK)
2.  Vorgeschlagene Parzellierungsgrenze
3.  Parzellennummer mit ungefährender Flächengröße
4.  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch: Wasser mit Schutzstreifen, beiderseits 1,50 m.
5.  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch: Abwasser
6.  Gehölzbestand Hecke
7.  Laubgehölz / Nadelgehölz bestehend
8. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. den Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

2.0 Baugestaltung

- 2.1 **Dachneigung** Satteldach, Krüppelwalmdach: 15-35°, Walmdach: 15-25°
- 2.2 **Dachform** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Flachdächer sind unzulässig.
- 2.3 **Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel. Metalldachdeckungen für kleine Anbauten und Nebengebäude mit einer Gesamtdachfläche von bis insgesamt 50 m² sind zulässig.
- 2.4 **Dachgauben:** Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.
- 2.5 **Solar- / Fotovoltaik:** Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.6 **Wandhöhe** maximal 6,50 m, traufseitig in der talseitigen Gebäudemitte gemessen ab Geländeoberkante des Urgeländes.
- 2.7 **Traufe** Dachüberstand maximal 1,00 m
- 2.8 **Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 2.9 **Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.0 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. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Kellergaragen sind unzulässig.

Abweichend von der BayBO ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1,0 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8,0 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² nicht übersteigt und die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreitet.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

4.0 Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. Mauern sind unzulässig. Durchgehende Zaunsockel (Betonrandplatten oder Betonsockel) und Streifenfundamente sind unzulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Zäune sind mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig. Zum privaten Nachbargrund, an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Heckenpflanzungen aus reinen Nadelgehölzen sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

5.0 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind z.B. Naturstein-Pflaster, Betonsteinpflaster mit gerumpelten Kanten, Pflaster mit Grasfugen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Splitt). Asphalt ist nicht zulässig.

6.0 Niederschlagswasserbehandlung

Dachwasser und Oberflächenwasser aus den Parzellen 67, 68 und 69 ist in die öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten, der an die Sickermulden angeschlossen ist. Die Parzellen 70-74 müssen das Niederschlagswasser unmittelbar in die Sickermulden in der westlichen öffentlichen Grünfläche ableiten. Es wird empfohlen, vorher das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über eine Mehrzweckleitung den Sickermulden in der westlichen öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Für die Sickermulde ist ein Notüberlauf mit Anbindung an den nächstgelegenen Vorfluter (z.B. Wiesengraben im Südwesten oder Menach) vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Notüberlauf an den nördlich verlaufenden Mischwasserkanal anzuschließen.

7.0 Geländemodellierung

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 50 cm über dem Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen bzw. Abgrabungen für die Herstellung der Sickergräben und -mulden sind bis zu 1,0 m über dem Urgelände zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE WA₁ und WA₂

1.0 Bodenfunde

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz gilt:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (am Landratsamt Straubing-Bogen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz gilt:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

3.0 Wasserschutz / Regenwassernutzung

Auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz des Bodens und Grundwassers soll auf öffentlichen und privaten Flächen verzichtet werden.

Auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zur Schonung von Boden, Grundwasser und angrenzender Vegetation verzichtet werden.

Zur Schonung der Ressource Grundwasser wird empfohlen, das Dachflächenwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu benutzen. Der Bauwerber 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 zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

4.0 Energie

Die Bauwerber werden auf die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplung) bei der Energieversorgung von Wohngebäuden hingewiesen.

5.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kurzzeitig Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind vom Bauwerber zu dulden.