

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"An der Ackerhofstraße"

im Ortsteil Schambach

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauherr:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LINDENSTRASSE 1 * 94342 STRASSKIRCHEN * TELEFON 09424/752
vertreten durch 1. Bürgermeister Xaver Weinzierl



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM

03. Juli 1996

GEÄNDERT AM: 28. April 1997



INGENIEURBÜRO

Willi

Schlecht
DIPLOMINGENIEUR (FH)

HIEBWEG 7 • POSTFACH 49
94340 **Straßkirchen**
Telefon (09424) 94 14 - 0
Telefax (09424) 94 14-30

WS

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D4

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

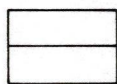
II max. 2 Vollgeschoße

D3 E+ DG Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß

max. Wohneinheiten: 3 WE je Bauparzelle

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRZ 0,3



geplantes Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung



geplantes Gebäude mit zwingend festgelegter Firstrichtung

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 O Offene Bauweise

3.2  Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

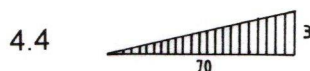
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
bituminöse Decke
mit Angabe der Ausbaubreite

4.2  Öffentliches Straßenbegleitgrün
mit Alleebäumen und Angabe
der Ausbaubreite



Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite



Sichtdreieck mit Schenkellänge

5.0 GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes sowie Artangaben mit Größe siehe Festsetzungen durch Text Ziff. 7.2 / 7.3



geplante Gehölzpflanzflächen



geplanter Regenrückhalteteich

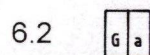


zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung
Arten gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Umgrenzung von Flächen für Garagen

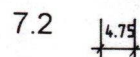


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante)


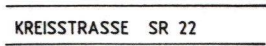
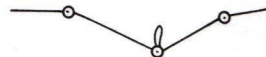




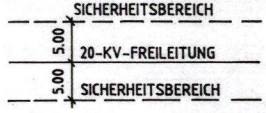
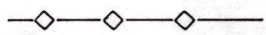
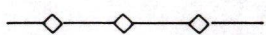



7.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Garagenzufahrt



Maßzahl

7.3		Parzellierung
7.4		Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung
7.5		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.6		vorhandene Wohngebäude
7.7		vorhandene Nebengebäude
7.8	894	Flurstücksnummer
7.9	ohne Karten- zeichen	Acker, Grünland, Hofraum freier Platz, usw.
7.10		vorgeschlagene Grundstücks- grenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwick- lung (neu zu vermessen)
7.11		Gewässer mit Fließrichtung
7.12		besteh. 20-KV-Freileitung der Fa. Heider mit beidseitiger 5.00 m-Sicherheitszone
7.13		bestehende Erdleitung der Fa. Heider
7.14		bestehende Wasserleitung, DN 100, des Wasserzweckverbandes der Irlbachgruppe
7.15		Höhenlinien (m ü. N.N.)
7.16		vorhandene Gehölze
7.17		bestehende Trafostation

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

1.1 WA F= mind. 400 m²

2.0 BAUGESTALTUNG (ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG, ZIFFER 2.0)

- 2.1 Dachform: Satteldach *D4 D5*
- 2.2 Dachneigung: 28° - 36° *D4 D5*
- 2.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel *D5*
 unzulässig sind asbesthaltige
 Dachdeckungsmaterialien, Blech-
 und Aluminiumeindeckungen,
 Kunststoffe;
 Sonnenkollektoren sind ohne
 Zwischenraum anzuordnen und
 sollten die Waagrechte betonen.
- 2.4 Dachfarbe: rot *D5*
- 2.5 Dachgauben: zulässig ab 32° Dachneigung,
 max. Vorderansichtsfläche
 je Gaube 2.0 m², insgesamt
 nicht mehr als ein Drittel der
 Dachlänge je Seite
 Schleppgauben sind unzulässig
- 2.6 Kniestock: bei E + DG max. zulässig bis 1.20 m
 (gemessen von OK RFB bis DG
 UK Sparren),
 bei E + 1 unzulässig
- 2.7 Dachüberstand:
 - Ortgang von 0.60 m bis max. 1.00 m
 bei Balkon = Balkonbreite + 0.30 m
 Balkonbreite max. 1.50 m
 - Traufe max. 0.60 m bis max. 1.00 m
 bei Balkon = Balkonbreite + 0.30 m
 Balkonbreite max. 1.50 m

- 2.8 FFB EG und Sockelhöhe max. 0.50 m über OK fertige Straße
- 2.9 Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien
- 2.10 Wandhöhe (traufseitig): bei E + DG max. 5.00 m ab OK fertige Straße
 bei E + 1 max. 6.25 m ab OK fertige Straße

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Straßenseitig

Art: vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung, Säulen in Stahlrohr verdeckt; es sind ruhige, braune Farbtöne, oder weiß, zu wählen. Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten. Zulässig sind ebenfalls Hanichelzäune oder Hecken.

Höhe: Gesamthöhe, incl. Sockel max. 1.00 m über OK Straße (Deckschicht)

Sockel: max. 10 cm über OK Straße (über Deckschicht), generell in Sichtbeton oder Granitleistenstein, Breite max. 15 cm

Vorgärten: Die Vorgärten sind gemäß dem im Bebauungsplan integriertem Grünordnungsplan und den dazugehörigen Festsetzungen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

3.2 Gartenseitig

wie Ziffer 3.1
 oder
 Maschendrahtzaun (Farbe grün)
 Gesamthöhe mit oder ohne Sockel
 max. 1.00 m über OK Gelände

4.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.

Zusammengebaute Garagen sollen gleiche Dachdeckung erhalten.

GRENZGARAGEN:

Wandhöhe (grenzseitig): max. 3.00 m ab OK fertige Straße
sonst nach BayBO

Beim Bauantrag für die Parzellen Nr. 4, 5 und 6 ist ein Geländeprofil entlang der Leitungstrasse zur Vorlage bei dem Versorgungsunternehmen mitzuliefern. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur im Bereich der Wendehammer zur Straße hin eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, sollen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

5.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahnbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.

Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

6.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Modellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).

6.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

6.3 Insbesondere zum Schambach hin sind keinerlei Betonsockel oder Stützmauern zulässig.

7.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

7.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

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, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen. Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

7.2 Zu verwendende großkronige Bäume

Fe	Fraxinus excelsior	H, 3xv o.B., STU 16-18	- Gem. Esche
F	Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	H, 3xv m.B., STU 16-18	- Esche
Q	Quercus robur	H, 3xv m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche

7.3 Zu verwendende kleinkronige Bäume

Ag	Alnus glutinosa	H, 3xv o.B., STU 16-18	- Schwarz-Erle
A	Acer campestre 'Elsrijk'	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
S	Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
O	Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	- u.a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuß:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

7.4 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 (Poller, Granitfindlinge o.ä.).

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenveriegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

7.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. 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

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche		

Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B. 60-100 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
u.a. geeignete Blütensträucher	

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 zu berücksichtigen.

7.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

7.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig (s.a. Ziff. III.8).

7.8 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

8.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 8.1 Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 8.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ auszuhändigen.

9.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 9.1 Jedem Bauwerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- und des Grünordnungsplanes mit Begründungen und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.
- 9.2 Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie Garagenzufahrten soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
 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.
- 9.3 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

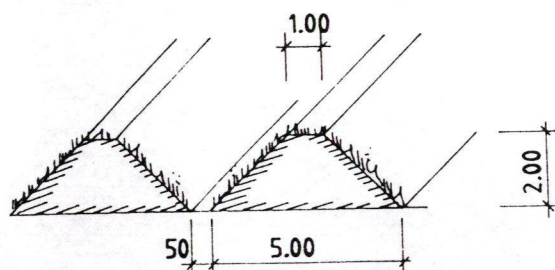


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m
 Breite: max. 5,00 m

Länge: unbegrenzt
 Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. 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.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Im fraglichen Gelände des geplanten Baugebietes „An der Ackerhofstraße“ sind aufgrund eines Luftbildes Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich dieser Flächen (bei Erschließungsanlagen und Bauplätzen) haben Antragsteller bzw. Bauwerber vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch das Landesamt für

Denkmalpflege und eine wissenschaftliche Auswertung von Bodendenkmälern zu dulden.

Es empfiehlt sich eine frühzeitige Terminabsprache mit der Kreisarchäologie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu treffen.

2. Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

3. Gebäude- und Zaunsockel

- Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz und farblich gleich mit der Fassade angelegt werden und optisch nicht in Erscheinung treten.
- Auf durchgehende Zaunsockel sollte auch entlang des öffentlichen Straßenraumes zugunsten von punktwise gesetzten Fundamenten verzichtet werden.

4. Einzäunung von Garagenvorplätzen

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

5. Grundstückseinfriedungen

- 5.1 Straßenseitig: max. 1,00 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 5.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,00 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 5.3 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken sind Sockel aus Sichtbeton oder Granitleistenstein, max. 10 cm über OK Straße und max. 15 cm breit, zugelassen.
- 5.4 Als Randausbildung zwischen den einzelnen Parzellen und an Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind durchlaufende Betonsockel unzulässig.
Eine Zaunsäulenbefestigung ist durch Einzelfundamente vorzunehmen.

6. 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 - vorgesehen werden.

7. Nutzung von Regenwasser

Anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollten aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinne wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

8. Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

9. Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllfassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen.

10. Kompostierung

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

11. Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- In Privatgärten sollten keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortgerechte Bepflanzung können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

12. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Geräuschentwicklungen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

13. Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sind von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 5.0 der planlichen Festsetzungen).

14. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen.

15. Umweltfreundliche Heizungen

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„An der Ackerhofstraße“

(Verkleinerter Maßstab)

