

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„Weiherwinkel“

(Allgemeines Wohngebiet)
in Strasskirchen

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUHERR:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LINDENSTRASSE 1 * 94342 STRASSKIRCHEN
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Xaver Weinzierl



ENTWURFSBEARBEITUNG
16. November 1998
geändert am: 03. Mai 1999

**BYIK
BAU**
11371

MAIERISCHE
INGENIEUR
AM
GESELLSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

INGENIEURBÜRO
WILLI **Schlecht**
DIPLOMINGENIEUR (FH)
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94340 STRASSKIRCHEN
TELEFON (09424) 9414 - 0
TELEFAX (09424) 9414 - 30

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 nach § 4 BauNVO
 (Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen
 sind zur Erhaltung der gewünschten Klein-
 siedlungsstruktur unzulässig).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

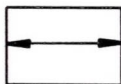
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

E+ I Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

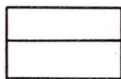
max. 2 Wohneinheiten: 2 WE je Bauparzelle

Geschossflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRZ 0,4



geplantes Gebäude mit zwingend
festgelegter Firstrichtung



geplantes Gebäude mit vorgeschlagener
Firstrichtung

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN


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

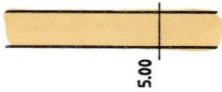
- 3.1 ○ Offene Bauweise

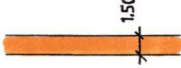
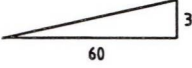

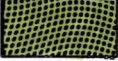







- 3.2  Baugrenze


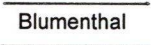
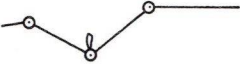



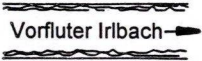

4. VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

- 4.2  Öffentliche Strassenverkehrsflächen
bituminöse Decke
mit Angabe der Ausbaubreite

- 4.3  Öffentlicher Gehweg
mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.4  Sichtdreieck mit Schenkellänge
- 4.5  öffentliche Parkflächen (Besucher)
- 5.0 GRÜNFLÄCHEN**
- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des
Standortes sowie Artangaben mit Grösse
(öffentliche Grünflächen)
- 5.3  zu pflanzende Einzelbäume ohne
Standortfestlegung (private Grünflächen)
- 6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 6.1  Garagenzufahrt
- 6.2  Vorgeschlagener Garagenstandort
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante)
- 7.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE
ÜBERNAHMEN**
- 7.1  Umgrenzung von Flächen für
private Stellplätze, die zur Strasse
hin nicht eingezäunt werden
dürfen
- 7.2  Masszahl

7.3		Parzellierung
7.4		Hauptverkehrsstrasse mit Namensbezeichnung
7.5		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.6		vorhandene Wohngebäude
7.7		vorhandene Nebengebäude
7.8	590/1	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	 Vorfluter Irlbach	Gewässer mit Fliessrichtung
7.12		vorhandene Gehölze

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

2.2 Dachneigung: 28° - 35°

2.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel
 unzulässig sind asbesthaltige
 Dachdeckungsmaterialien, Blech-
 und Aluminiemeindeckungen,
 Kunststoffe;
 Sonnenkollektoren sind ohne
 Zwischenraum anzuordnen und
 sollten die Waagrechte betonen.

2.4 Dachfarbe: rot

2.5 Dachgauben: zulässig ab 32° Dachneigung,
 max. Vorderansichtsfläche
 je Gaube 2.5 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 DG bis
 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 Oberkante Rohdecke (RFB, 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

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Strassenseitig

Art: vertikaler Holzlattenzaun, naturbelassen oder hell lasiert, mit durchlaufender Lattung, Säulen in Stahlrohr verdeckt;
 Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten.
 Zulässig sind ebenfalls Hecken aus freiwachsenden Gehölzen.

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

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, können freistehend oder als Anbau an, bzw. als Einbauten in die Hauptgebäude errichtet werden. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.
 Zusammengebaute Garagen sollen gleiche Dachdeckung erhalten.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite anzulegen.

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 (bituminöse 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 Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Strassenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Die jeweiligen Hausanschlussleitungen 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.

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, m.B. = mit Wurzelballen. Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

7.2 Zu verwendende grosskronige Bäume

AP	Acer platanoides	H, 3xv.m.B., STU 16-18	- Spitzahorn
Fe	Fraxinus excelsior	H, 3xv o.B., STU 16-18	- Gem. Esche

7.3 Auf den vorhandenen Böschungflächen im Osten bzw. Süden der Parzellen 9-12 ist eine mind. 4 m breite, 3-reihige, geschlossene Gehölzpflanzfläche gem. nachfolgenden Bestimmungen anzulegen und dauerhaft als öffentliche Grünfläche zu erhalten.

Gehölzpflanzflächen aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Heistern
 Pflanzabstand: ca. 1,5 x 1,0 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3 -5 (7) Stck. einer Art, Heister einzeln, in unregelmässigen Abständen eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgrösse 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;

Acer campestre	- Feld-Ahorn
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

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weissdorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
u.a. geeignete Blütensträucher bis max. 20% Beimischung	

7.4 Sicherung der Baumstandorte

Die gemäss Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Parkstreifen 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 Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

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

7.5 Wiesenflächen

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

7.6 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.4).

7.7 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.
- 8.3 Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze dürfen am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

III. HINWEISE

1. Einzäunung von Garagenvorplätzen

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

2. 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.

3. 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 Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

4. Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

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

5. Stellflächen für Abfallbehälter

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

6. Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Garten"abfälle" angelegt werden

7. 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.

8. 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.

9. 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. II, Ziff. 5.0 der planlichen Festsetzungen).

10. Ökologisches Bauen

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

11. Umweltfreundliche Heizungen

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

WEITERE HINWEISE

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.

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.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Masse sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

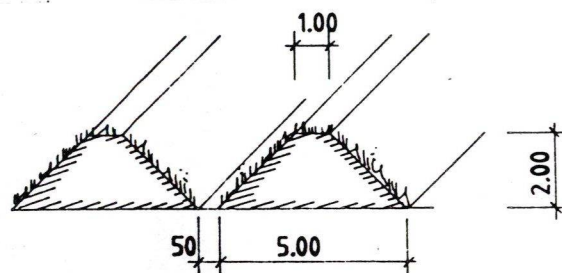


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„Weihwinkel“
 (M/1/1000)

