

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

WA „Am Wasserwerk BA2“ in Straßkirchen

PLANLICHE- UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Antragsteller:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 07. Dezember 2015

GEÄNDERT AM: 16. Februar 2016

INGENIEURBÜRO

WILLI

Schlecht

PLANUNGS

GMBH

HIEBWEG 7
94342

POSTFACH 49
STRASSKIRCHEN

TELEFON

(0 94 24) 94 14- 0

TELEFAX

(0 94 24) 94 14-30

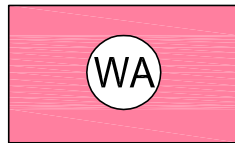
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de

Internet: www.ib-w-schlecht.de

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß
§ 4 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1

$\textcircled{\text{WA}_1}$	WH= max. 6,50m
0,35	0,7
$\triangle$ E/D	

WA₁ = Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO
 WH = traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m
 sh. Textliche Festsetzung Nr. II.2.2.5
 0,35 = maximal zulässige GRZ
 0,7 = maximal zulässige GFZ
 E/D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.2

$\textcircled{\text{WA}_2}$	WH= max. 6,50m
0,4	0,8

WA₂ = Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO
 WH = traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m
 sh. Textliche Festsetzung Nr. II.2.2.5
 0,4 = maximal zulässige GRZ
 0,8 = maximal zulässige GFZ

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1



Baugrenze

3.2

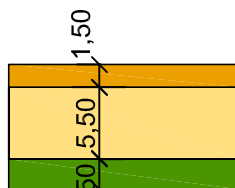


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

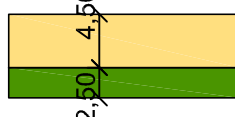
(§9 Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

4.1

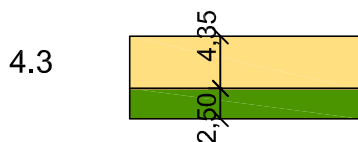


geplante Straßenverkehrsflächen (Sammelstraße -
"Lilienstraße") mit bituminöser Decke mit Angabe
der Ausbaubreite, Gehweg und Straßenbegleitgrün

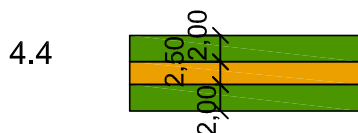
4.2



geplante Straßenverkehrsflächen (innere
Erschließungsstraßen - "Dahlienweg" bzw.
"Narzissenweg") mit bituminöser Decke mit Angabe
der Ausbaubreite und Straßenbegleitgrün



geplante Straßenverkehrsflächen (Anliegerstraßen - "Dahlienweg" bzw. "Narzissenweg") mit bituminöser Decke mit Angabe der Ausbaubreite und Straßenbegleitgrün



geplanter Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke mit Angabe der Ausbaubreite und Begleitgrün

5.0 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG



Bei den Parzellen 14, 38, 39 sind die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße ("Dahlienweg" bzw. "Narzissenweg") im Einmündungsbereich der Anliegerstraße bereitzustellen

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN



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



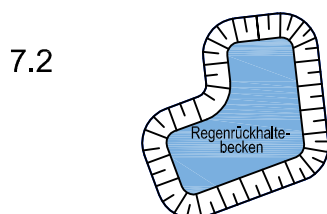
festgesetzte Grundstückszufahrt

Wird die Lage der Zufahrt geändert, hat der Verursacher die Kosten für sämtliche Änderungen der Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu tragen.

7.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für die Regelung der Regenwasserrückhaltung.



Regenrückhaltebecken

8.0 GRÜNFLÄCHEN

8.1 zu pflanzende Einzelbäume:

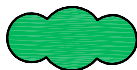


Baum I. Ordnung, Hochstamm (Grünanlagen) gemäß Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.2). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.



Laubbaum I. Ordnung (Straßenbaum) gemäß Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 2m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

8.3 zu pflanzende Gehölzgruppen:



Gehölzpflanzung aus Sträuchern.
 10 - 15 Stück pro Planzeichen nach Artenliste in den
 textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.4

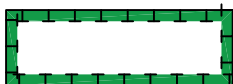
8.4



öffentliche Grünflächen

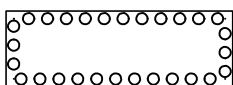
9.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
 und Landschaft

9.2



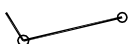
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
 Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen

E1

Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen
 bestehend aus Sträuchern auf 75 % der
 Grundstückslänge bzw. ersatzweise pro 10 lfm
 Grundstückslänge ein Obstbaum. Die Auswahl
 der Pflanzen hat gemäß der Artenliste in den textl.
 Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.3 und 3.4
 zu erfolgen.

10.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.2

1129

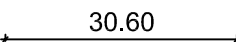
Flurstücksnummer

10.3



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen
 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

10.4



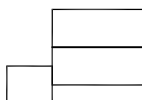
Bemaßung

10.5



Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude)

10.6



vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage)
 mit vorgeschlagener Firstrichtung

10.7

1

durchgehende Nummerierung der Parzellen

10.8



mögliche Grundstückszufahrt

10.9



besteh. Kinderspielplatz (außerhalb des Geltungsbereichs)

10.10

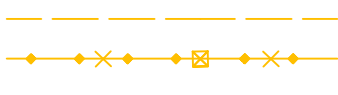
Lindenstraße

innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung

10.11 ohne Kartenzeichen

Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.

10.12



Rückbau der besteh. 110 kV-Freileitung einschl.
 Masten durch E.ON (geplant März 2016)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|------------------|--|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. |
| 1.2 | Parzellengröße: | Die Parzellengröße darf 400 m² nicht unterschreiten. |
| 1.3 | Abstandsflächen: | Abstandsflächen nach BayBO;
Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. |

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 2.1 | Dachformen /
Dachneigungen: | Satteldach Dachneigung: 18-35°,
Walmdach Dachneigung: 12-35°,
Pulldach Dachneigung: 12-25°;
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite. |
| 2.2 | Dachdeckung: | Kleinformatische Dachpfannen oder Dachsteine,
Farbe rot/braun/grau/schwarz;
ausschließlich beschichtete Blecheindeckung,
Farbe rot/braun/grau,
Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren sind möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren und sollen die Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf dem Dach sind unzulässig. |
| 2.3 | Dachgauben: | Gem. Ortssatzung ist die Ausbildung von Dachgauben mit Satteldach zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als 2 Sparrenfelder ist. Desweiteren muss die Dachgaube von der Giebelmauer 2 Sparrenfelder entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens 3 Ziegelreihen unter dem First enden. |
| 2.4 | Fassadengestaltung: | Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen. |
| 2.5 | Wandhöhe: | traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m ab OK.
angrenzende Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes |

3.0 EINFRIEDUNG

- 3.1 Straßenseitig: Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen;
vertikal betonte Metallzäune;
Gabionen;
Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden einheimischen Laubgehölzen.
- Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße (Deckschicht).
- Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.
- 3.2 Gartenseitig: Wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun.
- Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Gelände.
- Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.
- 3.3 Bodenfreiheit: Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Zaunsäulen erlaubt. Bei Zäunen ist zwischen Zaun und Geländeoberfläche eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

4.0 GARAGEN / STELLPLÄTZE

- 4.1 Garagen-, Carport- und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.
- 4.2 Gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Gmd. Straßkirchen:
Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Einfamilienhäuser (einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 1 Wohneinheit)
2 Stück / Wohneinheit;
- Mehrfamilienhäuser je Wohnung
- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| bis 40 m ² Wohnfläche | 1,2 Stück/Wohneinheit, |
| bis 120 m ² Wohnfläche | 1,5 Stück/Wohneinheit, |
| über 120 m ² Wohnfläche | 2 Stück/Wohneinheit. |

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

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

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig.

7.0 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.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Abwassers ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt im Trennsystem zu regeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Kanal in der Lindenstraße über den Tannweg zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Grundstücksflächen (versiegelte Flächen) wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt und mit geregelter Ableitung in den Vorfluter Irlbach abgeleitet.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein unterirdisches Entlastungsbauwerk, sowie ein Regenrückhaltebecken angeordnet, um das anfallende, nicht versickernde Oberflächenwasser aufzunehmen und an den Vorfluter Irlbach gemäßigt abzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise herzustellen.

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten und 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. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können im privaten Bereich alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:	mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm
Obstbäume:	Hochstamm mind. 2xv.
Bei Hecken:	Bäume: v. Heister, 100-150 cm Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen Punkt I. 9.2 können angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1	<u>Straßenbäume</u> Acer platanoides in Sorten Ulmus x hollandica 'Lobel' Tilia cordata 'Greenspire'	Spitz-Ahorn in Sorten Schmalkronige Stadtulme Amerikanische Stadtlinde
3.2	<u>Bäume I. Ordnung</u> Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Esche Stiel-Eiche Winter-Linde
3.3	<u>Bäume II. Ordnung</u> Malus domestica Prunus avium Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus Obstbäume: Walnuss:	Wild-Apfel Vogel-Kirsche Eberesche Feld-Ahorn Hainbuche Walnuss als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
3.4	<u>Sträucher</u> Cornus sanguinea Corylus avellana	Hartriegel Hasel

Cornus mas
 Lonicera xylosteum
 Ligustrum vulgare
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

Kornelkirsche
 Heckenkirsche
 Liguster
 Schlehe
 Hunds-Rose
 Kätzchen-Weide
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gem. Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 7.455 m² zu erbringen.

Ein Teil der Ausgleichsfläche wird intern (= tatsächliche Größe von 1.039 m², rechnerische Größe 2.078 m²) erbracht. Für die gesamten Pflanzungen der Ausgleichsfläche wird die Verwendung von autochthonen Gehölzen festgesetzt.

Interne Ausgleichsfläche:

Für die interne Ausgleichsfläche wird ein Ausgleichsfaktor von 2,0 angesetzt. Die Fläche weist eine tatsächliche Größe von 1.039 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 2,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 2.078 m² erbracht werden.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche:

Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Ackerfläche eine Sukzessionsfläche mit verschiedenen Gehölzpflanzungen entstehen. Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen I. Ordnung nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt III, 3.2.
- Pflanzung von Strauchgruppen nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt III., 3.4.
- Abschub des Oberbodens (10 - 15 cm) im zentralen Bereich und Verteilung auf den Randbereichen
- offene Bereich als Sukzessionsfläche entwickeln
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- Mahd der Sukzessionsfläche alle 2 Jahre zur Verhinderung von Verbuschung
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Die Restfläche in einer Größe von 5.377 m² wird extern nachgewiesen.

Die externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan in einer rechnerischen Größe von 5.377 m² werden auf der Flurnummer 199, Gemarkung Grafling und einem Teilbereich der Flurnummer 766, Gemarkung Paitzkofen erbracht. Der Plan "Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan WA Am Wasserwerk BA2" im M 1:1.000 / 5.000 mit den darin festgesetzten Ausgleichsflächen und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bereits im Vorfeld wurden im Geltungsberich der Flur- Nr. 1129 Gemarkung Straßkirchen archäologische Untersuchungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Seitens der Kreisarchäologie bestehen keine Bedenken gegen eine Überplanung. Die Freigabe wurde mit Schreiben vom 18.09.2015, AZ: 41-324 vom Landratsamt Straubing-Bogen erteilt.

Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten WA "Am Wasserwerk BA2" oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

2. Immissionsschutz

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

3. Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

4. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper oder mit UV-armen LED-Licht und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

5. Pflanzgut/Verzicht von Mineraldünger und Pestizide/Autochthones Pflanzgut

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
Auf den Einsatz von Mineraldüngern, Herbiziden und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Dach- und Fassadenbegrünungen:

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

7. **Alternativenergien:**

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

8. **Behindertengerechter Ausbau:**

Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen. Neubauten sollten, wenn möglich, barrierefrei geplant werden.

9. **Streusalz/ ätzende Streustoffe:**

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

10. **Sicherstellung des Pflanzraums:**

Großbäume:	Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

11. **Grenzabstände:**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von
max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von
max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

11. Schutz des Mutterboden nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

12. Pflanzgut

Für Pflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzgut empfohlen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 07.12.2015
Geändert am 16.02.2016



Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Iggensbach, den 07.12.2015
Geändert am 16.02.2016



Ursula Jocham
Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den

Gemeinde Straßkirchen,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter