



Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begrünung sind beigefügt.
- Geltungsbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

B Bauvorschriften

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und § 16 Abs. 1 BauNVO)
Baubeginn nach Erwerb des Grundstückes muss innerhalb von 4 Jahren erfolgen
Fortgeltung max. 2 Jahre nach Baubeginn

Planerschöne	Muster	WA 1	Art der baulichen Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet
Geschwindigkeit	GRZ	GFZ	Einzelhaus / Doppelhaus
maximale Wandrahne, Baugrund mit jeweils	GRZ	GFZ	Bauweise
Urgelände bis Schnittpunkt	GRZ	GFZ	Dachform
Außenwand mit Dachstuhl bzw. oberer Abschluss der Wand	GRZ	GFZ	

- WA 1**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
IH/D max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, max. 2 WE je DH bzw. RH
HD max. zulässige Grundfläche 0,40
GRZ max. zulässige Geschosshöhe 1,00
GFZ max. Wandrahne bzw. Aftkrahne: 7,50m, Ausnahme First Putzdach: 8,20m
Wimax
DFD differenzierte Dachformen zulässig
offene Bauweise
- WA 2**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
IH/D max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse nur Einzelhäuser zulässig
HD max. zulässige Grundfläche 0,40
GRZ max. zulässige Geschosshöhe 1,00
GFZ max. Wandrahne bzw. Aftkrahne: 7,50m, Ausnahme First Putzdach: 8,20m
Wimax
DFD/D differenzierte Dachformen: Flachdach, Putzdach
offene Bauweise
- WA 3**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
IH/D max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, max. 2 WE pro EH bzw. DH
HD max. zulässige Grundfläche 0,30
GRZ max. zulässige Geschosshöhe 0,60
GFZ max. Wandrahne bzw. Aftkrahne: 5,50m, Ausnahme First Putzdach: 7,00m
Wimax
DFD differenzierte Dachformen zulässig
offene Bauweise
- WA 4**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 3 BauNVO).
IH/D max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 WE pro EH
HD max. zulässige Grundfläche 0,60
GRZ max. zulässige Geschosshöhe 1,00
GFZ max. Wandrahne bzw. Aftkrahne: 5,50m, Ausnahme First Putzdach: 7,00m
Wimax
DFD differenzierte Dachformen zulässig
offene Bauweise

- Bauweise, Bauformen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Bauweise
2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksbetten und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrsmittel**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 öffentliche Verkehrsfläche
3.3 Stellplatzschlüssel: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich
3.4 öffentliche Parkplätze
- Regenrückhaltebecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
4.1 Regenrückhaltebecken

- Öffentliche und private Grünflächen, Freiräume und Einbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 23 BauGB)
5.1 Spielplatz
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Planliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Planliste 3.2
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort beidseitig gemäß Planliste 3.3 und 3.4
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Planliste 3.4
5.8 Laubhecke
5.9 Böschung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben
- Beispielbebauung
- Sichtschleiche
Die Sichtschleiche sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen. Bestehende oder nach Planzeichen festzulegende Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder Ähnliches sind innerhalb der Sichtschleiche möglich, wenn sie den verkehrlichen Fahrer die Sicht auf die zu dem Fahrbahnverlauf oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1130 Flurstücknummer, hier 1130 und 1132
- 36 Parzellennummer
- bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- 465 Höhenlinie

C. Bauvorschriften

1. Dächer

- DFD differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°
FD Flachdach
PD Putzdach

2. Dachdeckung

- Flächdeckung geeignete Dächer: Ziegel, Bestanddächer, Bedeckung aus beschichteten Materialien nur mit Begrünung zulässig
Flächdächer
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude:
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Putzdach (PD) mit einer Dachneigung von 5°/10° und Bedeckung, nicht reflektierend.
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

3. Außenanlagen

- 1.1 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
Zulässig sind:
geschützte Hecken aus heimischen Laubbäumen, Holzlatten aus naturbelassenen rechteckigen Latten, Doppeltüren und Maschenzäunungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.
Abgrenzungen und Aufschaltungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.
2.1 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
Zulässig sind:
geschützte Hecken aus heimischen Laubbäumen, Holzlatten aus naturbelassenen rechteckigen Latten, Doppeltüren und Maschenzäunungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.
Abgrenzungen und Aufschaltungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.
2.1 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
Zulässig sind:
geschützte Hecken aus heimischen Laubbäumen, Holzlatten aus naturbelassenen rechteckigen Latten, Doppeltüren und Maschenzäunungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.
Abgrenzungen und Aufschaltungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.

D. Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

- 1.1 Am Spielplatz und Regenrückhaltebecken sind entsprechend der Planzeichnung Bäume 1.-2. Ordnung der Planliste 3.1 und 3.2, und Laubbäume der Planliste 3.3, zu pflanzen. Hoch glatte Zierbäume sind zusätzlich am Spielplatz zulässig. Im Straßenraum sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß der Planliste 3.1 und 3.2 zu pflanzen und gegebenenfalls durch Nadel- oder Kiefer zu sichern. Bäume im Straßenraum sind mit einer Mindestgröße von 14 m zu auszubilden und mit einer Regenwassermischung der Herkunftregion 16 (t. Ansoziale Umweltverträglich) anzubauen.
2. Private Grünflächen
2.1 Die Grünflächen sind als Grünflächen mit Beeten, Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sind nur untergeordnet und nur im Zusammenhang mit flächigen Pflanzungen (weniger als 10 % der Gartenfläche) zulässig.
2.2 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle bzw. pro 500m² ein Laubb Baum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung der Planliste 3.1 und 3.2, oder ein Obstbaum-Hochstamm der Planliste 3.4 als Hochstamm zu pflanzen. Die im IFB angedeuteten Baumstandorte können innerhalb der Grundstücke verschoben werden.
2.3 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 3. freigestellt, soweit nicht durch planliche Festsetzungen eine Art festgelegt ist.
Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wachstumscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.
Cedrus atlantica Glauca
Fagus sylvatica pendula
Picea pungens

3. Pflanzungen

- 3.1 Laubbäume 1. Ordnung
Plangröße Hauptgärten: Hochstämme (Dv. m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Plangröße öffentliche Grünflächen: Hochstämme (Dv. m.DB.), Stammumfang > 20 - 25 cm
Kleinrinne
Spatzbaum
Bergahorn
Stieleiche
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Quercus robur
- 3.2 Laubbäume 2. Ordnung
Plangröße Hauptgärten: Hochstämme (Dv. m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Plangröße öffentliche Grünflächen: Hochstämme (Dv. m.DB.), Stammumfang > 20-25cm
Weinrinne
Spatzbaum
Bergahorn
Stieleiche
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Quercus robur
- 3.3 Laubbäume 1. Ordnung
Plangröße Hauptgärten: Hochstämme (Dv. m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Plangröße öffentliche Grünflächen: Hochstämme (Dv. m.DB.), Stammumfang > 20-25cm
Weinrinne
Spatzbaum
Bergahorn
Stieleiche
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Quercus robur

4. Wasserflächen

- 4.1 Regenrückhaltebecken

5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiräume und Einbindungen

- 5.1 Spielplatz
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Planliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Planliste 3.2
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort beidseitig gemäß Planliste 3.3 und 3.4
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Planliste 3.4
5.8 Laubhecke
5.9 Böschung

6. Naturschutz

- 6.1 Obstbaum-Hochstämme sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Straubing-Bogen) in Regenerationsort zu pflanzen.
- 6.2 Bei Beplantungen sind die Bestimmungen der DIN 19914 Vegetalotechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten
- 6.3 Artenauswahl für Hauptpflanzungen, Pflanzflächen
Hauptpflanzungen sind standort- und lationsgerecht vorzunehmen; die Artenauswahl ist dabei entsprechend der „Liste der heimischen Gehölzarten für die Stadt Straubing“ (erstellt durch die Regierung von Niederbayern) zu treffen. Zu verwenden sind Herkunftsorte aus Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland. Nach Möglichkeit sind Herkunftsorte aus dem Maßesgebiet zu nutzen.
- 6.4 Oberflächige Stellplatzanlagen öffentlichen Erschließungstrassen sind einzulagern und mit Bäumen zu versehen; mindestens je Stellplatz für PKW ist ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum 1. oder 2. Wachstumsstufe zu pflanzen. Artenauswahl nach 3. Planliste
Planquadrat mind.: Hochstamm, Stammumfang (Dv.) 18-20 cm

7. Pflanzarbeiten

- 7.1 Bei der Durchführung von Pflanzarbeiten sind die zutreffenden Abstandsvorschriften von Versorgungsleitungen bzw. nach dem Nachbereich zu beachten, z.B. Mindestabstände bei Überspannungen, Stromleitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen
- 7.2 Wurzelchutz
Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Bereichen sind gegen die Borsteneinfassung von öffentlichen Straßen und Gehwegen mit Wurzelstülp zu versehen, oder es ist durch andere geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine Baumwurzeln unter die Einfassungen einwachsen

8. Pflanzarbeiten

- 8.1 Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird ein Ausgleich von... cm festgelegt.
- 8.2 Der ökologische Ausgleich erfolgt nach Möglichkeit über das Ökotoptor der Gehste Straßflächen oder benachbarter Gemeinden. Die Bearbeitung ist nach nicht abgeschlossen.
Im Fachbereich „Begrünung“ ist die naturschutzrechtliche Eingriffregelung nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen anzuwenden.
Dabei sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sowie der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und schließlich die Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.
- 8.3 Gesamt-Baum-Eingriff / Ausgleich
Die ökologische Ausgleichsmaßnahme umfasst insgesamt 13.364,00m². Einhalten der Bilanzierung sind dem Fachbereich „Begrünung“ zu entnehmen. Dieser ist bestmögliche des Bebauungsplans.
- 8.4 Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Straubing-Bogen formuliert.
- 8.5 Das Pflanzenmaterial für die öffentlichen Grünflächen unterliegt erhöhten ökologischen Qualitätsanforderungen. Für diesen Bereich sind Gehölze aus unterschiedlicher Herkunft zu verwenden: Vorkommensgebiet 6.1, Vorpalmgebiet
Nach Möglichkeit sind Herkunftsorte aus dem ostbayerischen Grenzgebiet oder dem Maßesgebiet zu nutzen.

9. Bodenversiegelung

- 9.1 Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Kies, Splitt, Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen. Auf öffentlichen Flächen sind wasserundurchlässige Bauweisen (Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen.
- 9.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschichten, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzubauen.
- 9.3 Beachtung des Artenschutz § 44 (1) NatSchG
Zulässige Zeiten für Gehölzplantagen
Fällungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeiten zulässig (nicht von 1.3 bis 30.09.). Der Holzabfall ist teilweise für Holzbauten am Regenrückhaltebecken verwenden.

10. Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

- 10.1 Die Böschungen sind mit einer geeigneten artenreichen Regionalvegetation der Herkunftregion 16 anzulegen. Die Außenböschungen sind mit mindestens 3 Sten- und Sancharien und Holzstrukturen als Unterschlupf zu versehen.
- 10.2 Schutz vorhandener Bäume
Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-IP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelbereich unter der Krone ist abzusperren und vor Lagerung von Baustoffen und Belägen zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht verlegt werden.
- 10.3 Freilächengehaltungsplan
Für Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 Mehrfamilienhäuser, welche mehr als 3 Wohneinheiten umfassen ist im Rahmen der Bauangelegenheit ein gesonderter Freilächengehaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs. 3 BauNVO mit dem Bauamt einzureichen ist. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:
- das Maß der Vegetation
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbegrünung
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzzeitpunkt geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschaltungen und Abgrabungen

11. Textliche Hinweise zum Umweltschutz

- 11.1 Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltverträgliche Heizungsanlagen verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind die Antriebe an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Erchtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- 11.2 Solarnutzung
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 11.3 Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle (Rüchensabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
- 11.4 Wasserhaushalt
Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.
Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:
- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesundheitlich Grundgesetze ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung soll nur Regenwasser verwendet werden.

12. Bauweise

- 12.1 Folgende Punkte sind bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtig zu werden:
- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energielebensdauer
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Gesundheit
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe
- 12.2 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die Oberflächenwasserablässe aus den Straßeneingangsflächen und aus Gebäuden der Parzelleneingangsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Abwasserkanals auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichten werden.
Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Logenflächen mit wassergründenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibehde über 50 cm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- natürliche Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserentsorgung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserentsorgung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Bächen, Kanälen und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrünung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- 12.3 Grundwasser/Oberflächenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und teilweise wasserführende Grundwasserleiter (Kette) geschnitten werden, abgesehen sind die einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.
Zum Schutz vor wild durchdringendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Bei der OK FIB EG einschließlich Kellerkellerräume mind. 0,30 m über hangseitige Gelände. Abdrückmaßnahmen (Betonieren der Grundwasserabläufe) sind zu vermeiden. Die Entwässerung ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.
- 12.4 Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Straubing-Bogen formuliert.
- 12.5 Das Pflanzenmaterial für die öffentlichen Grünflächen unterliegt erhöhten ökologischen Qualitätsanforderungen. Für diesen Bereich sind Gehölze aus unterschiedlicher Herkunft zu verwenden: Vorkommensgebiet 6.1, Vorpalmgebiet
Nach Möglichkeit sind Herkunftsorte aus dem ostbayerischen Grenzgebiet oder dem Maßesgebiet zu nutzen.

13. Bodenversiegelung

- 13.1 Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen. Auf öffentlichen Flächen sind wasserundurchlässige Bauweisen (Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen.
- 13.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschichten, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzubauen.
- 13.3 Beachtung des Artenschutz § 44 (1) NatSchG
Zulässige Zeiten für Gehölzplantagen
Fällungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeiten zulässig (nicht von 1.3 bis 30.09.). Der Holzabfall ist teilweise für Holzbauten am Regenrückhaltebecken verwenden.
- 13.4 Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Die Böschungen sind mit einer geeigneten artenreichen Regionalvegetation der Herkunftregion 16 anzulegen. Die Außenböschungen sind mit mindestens 3 Sten- und Sancharien und Holzstrukturen als Unterschlupf zu versehen.
- 13.5 Schutz vorhandener Bäume
Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-IP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelbereich unter der Krone ist abzusperren und vor Lagerung von Baustoffen und Belägen zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht verlegt werden.
- 13.6 Freilächengehaltungsplan
Für Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 Mehrfamilienhäuser, welche mehr als 3 Wohneinheiten umfassen ist im Rahmen der Bauangelegenheit ein gesonderter Freilächengehaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs. 3 BauNVO mit dem Bauamt einzureichen ist. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:
- das Maß der Vegetation
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbegrünung
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzzeitpunkt geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschaltungen und Abgrabungen

14. Textliche Hinweise zum Umweltschutz

- 14.1 Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltverträgliche Heizungsanlagen verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind die Antriebe an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Erchtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- 14.2 Solarnutzung
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 14.3 Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle (Rüchensabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
- 14.4 Wasserhaushalt
Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.
Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:
- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesundheitlich Grundgesetze ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung soll nur Regenwasser verwendet werden.

15. Bauweise

- 15.1 Folgende Punkte sind bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtig zu werden:
- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energielebensdauer
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Gesundheit
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe
- 15.2 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die Oberflächenwasserablässe aus den Straßeneingangsflächen und aus Gebäuden der Parzelleneingangsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Abwasserkanals auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichten werden.
Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Logenflächen mit wassergründenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibehde über 50 cm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- natürliche Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserentsorgung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserentsorgung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Bächen, Kanälen und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrünung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- 15.3 Grundwasser/Oberflächenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und teilweise wasserführende Grundwasserleiter (Kette) geschnitten werden, abgesehen sind die einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.
Zum Schutz vor wild durchdringendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Bei der OK FIB EG einschließlich Kellerkellerräume mind. 0,30 m über hangseitige Gelände. Abdrückmaßnahmen (Betonieren der Grundwasserabläufe) sind zu vermeiden. Die Entwässerung ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.
- 15.4 Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Straubing-Bogen formuliert.
- 15.5 Das Pflanzenmaterial für die öffentlichen Grünflächen unterliegt erhöhten ökologischen Qualitätsanforderungen. Für diesen Bereich sind Gehölze aus unterschiedlicher Herkunft zu verwenden: Vorkommensgebiet 6.1, Vorpalmgebiet
Nach Möglichkeit sind Herkunftsorte aus dem ostbayerischen Grenzgebiet oder dem Maßesgebiet zu nutzen.

16. Bodenversiegelung

- 16.1 Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
Private Zufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen. Auf öffentlichen Flächen sind wasserundurchlässige Bauweisen (Kies, Splitt, Kies, Splitt) anzulegen.
- 16.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschichten, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzubauen.
- 16.3 Beachtung des Artenschutz § 44 (1) NatSchG
Zulässige Zeiten für Gehölzplantagen
Fällungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeiten zulässig (nicht von 1.3 bis 30.09.). Der Holzabfall ist teilweise für Holzbauten am Regenrückhaltebecken verwenden.
- 16.4 Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Die Böschungen sind mit einer geeigneten artenreichen Regionalvegetation der Herkunftregion 16 anzulegen. Die Außenböschungen sind mit mindestens 3 Sten- und Sancharien und Holzstrukturen als Unterschlupf zu versehen.
- 16.5 Schutz vorhandener Bäume
Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-IP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelbereich unter der Krone ist abzusperren und vor Lagerung von Baustoffen und Belägen zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht verlegt werden.
- 16.6 Freilächengehaltungsplan
Für Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 Mehrfamilienhäuser, welche mehr als 3 Wohneinheiten umfassen ist im Rahmen der Bauangelegenheit ein gesonderter Freilächengehaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs. 3 BauNVO mit dem Bauamt einzureichen ist. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:
- das Maß der Vegetation
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbegrünung
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzzeitpunkt geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschaltungen und Abgrabungen

17. Textliche Hinweise zum Umweltschutz

- 17.1 Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltverträgliche Heizungsanlagen verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind die Antriebe an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Erchtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- 17.2 Solarnutzung
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 17.3 Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle (Rüchensabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
- 17.4 Wasserhaushalt
Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.
Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:
- anfallendes Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesundheitlich Grundgesetze ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung soll nur Regenwasser verwendet werden.

18. Bauweise

- 18.1 Folgende Punkte sind bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtig zu werden:
- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energielebensdauer
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Gesundheit
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe
- 18.2 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die Oberflächenwasserablässe aus den Straßeneingangsflächen und aus Gebäuden der Parzelleneingangsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Abwasserkanals auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichten werden.
Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Logenflächen mit wassergründenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibehde über 50 cm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- natürliche Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserentsorgung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserentsorgung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Bächen, Kanälen und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrünung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- 18.3 Grundwasser/Oberflächenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und teilweise wasserführende Grundwasserleiter (Kette) geschnitten werden, abgesehen sind die einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.
Zum Schutz vor wild durchdringendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Bei der OK FIB EG einschließlich Kellerkellerräume mind. 0,30 m über hangseitige Gelände. Abdrückmaßnahmen (Betonieren der Grundwasserabläufe) sind zu vermeiden. Die Entwässerung ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.
- 18.4 Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Straubing-Bogen formuliert.
- 18.5 Das Pflanzenmaterial für die öffentlichen Grünflächen unterliegt erhöhten ökologischen Qualitätsanforderungen. Für diesen Bereich sind Gehölze aus unterschiedlicher Herkunft zu verwenden: Vorkommensgebiet 6.1, Vorpalmgebiet
Nach Möglichkeit sind Herkunftsorte aus dem ostbayerischen Grenzgebiet oder dem Maßesgebiet zu nutzen.

19. Bodenversiegelung

- 19.