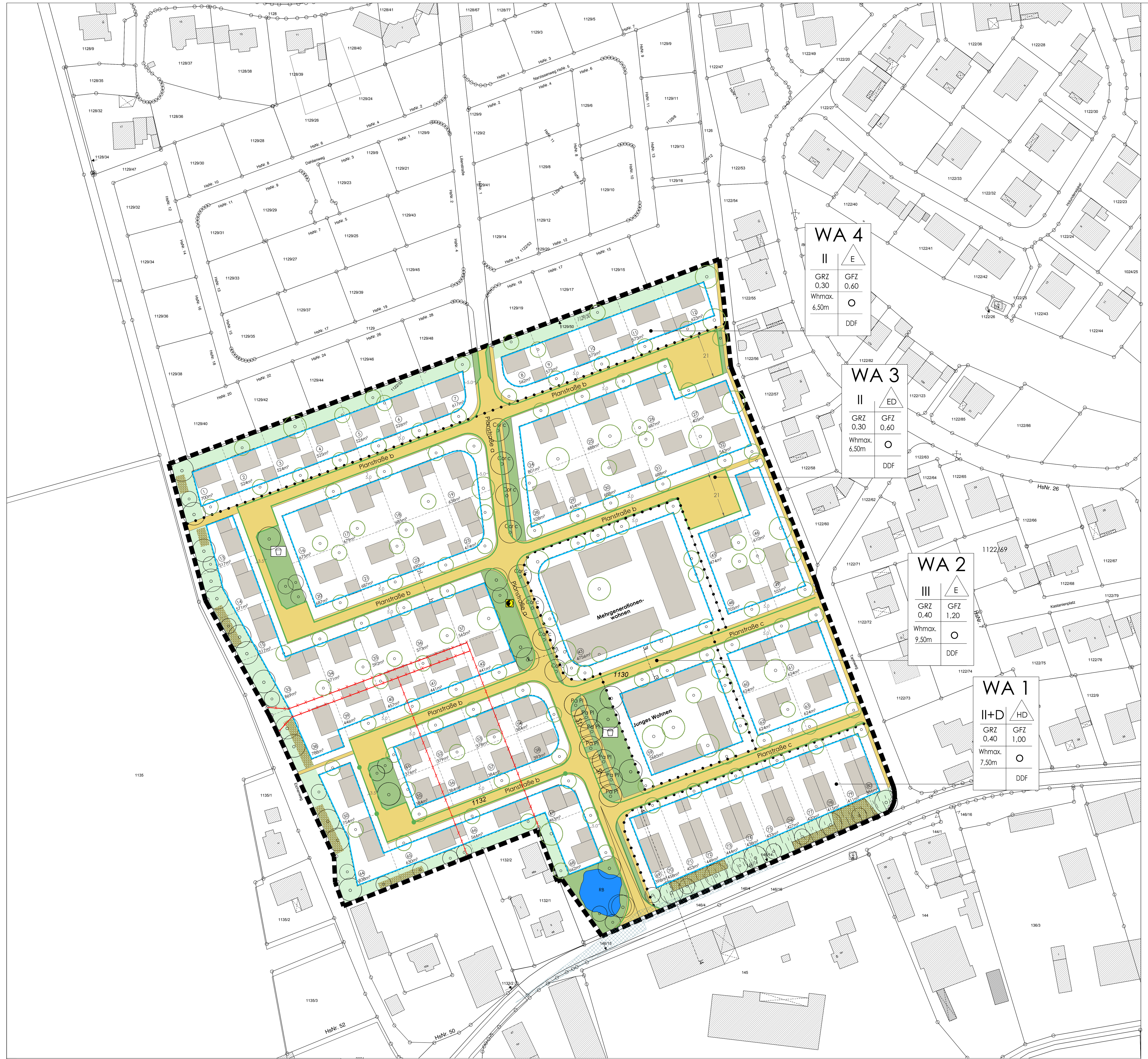
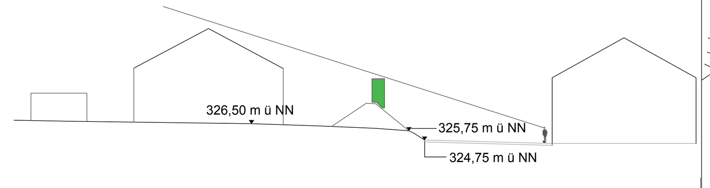
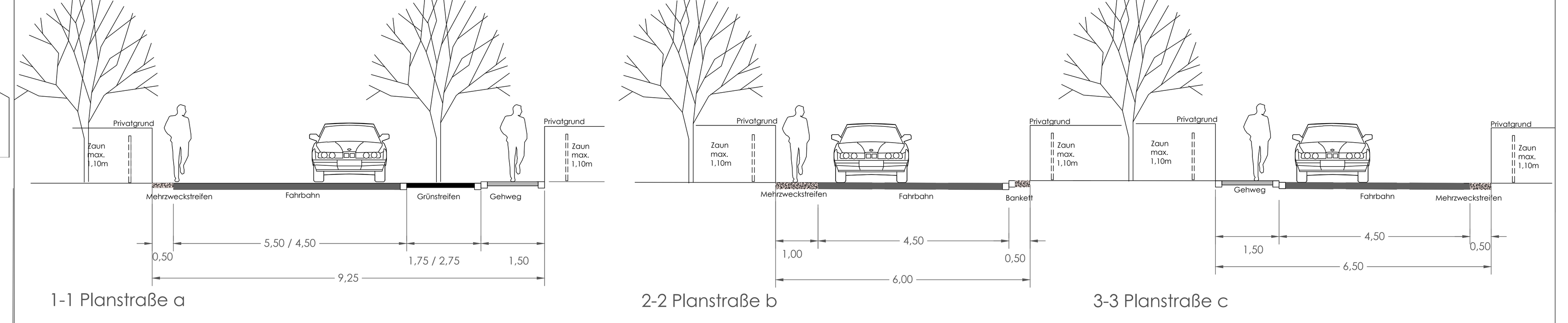
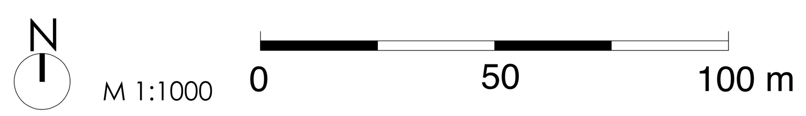


4-4 Schemaschnitt Lindenstraße M1:100



Straßenquerschnitte M1:100





Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

2. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. i. S. 2414), zuletzt geändert duch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. i. S. 3316) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. i. S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. i. S. 466) geändert worden ist.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Planschablone	Muster	WA 1	Art der baulichen Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet
	Geschoßigkeit	II / ED	Einzelhaus / Doppelhaus
	GRZ	GRZ 0,40 / GFZ 0,80	GFZ
	maximale Wandhöhe, Bezugspunkt jeweils Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bzw. oberer Abschluss der Wand	Whmax. 6,50m / O	Bauweise
		DDF	Dachform

1.1	WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
	II+D	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss
	HD	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, max. 2 WE je DHH bzw. RH
	GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,40
	GFZ	max. zulässige Geschossfläche 1,00
	Whmax	max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 7,50m, Ausnahme First Pultdach: 8,20m
	DDF	Dachform frei wählbar
	O	offene Bauweise
1.2	WA 2	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	III	zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: drei Vollgeschosse
	GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,40
	GFZ	max. zulässige Geschossfläche 1,20
	Whmax	max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 9,50m, Ausnahme First Pultdach: 10,20m
	DDF	Dachform frei wählbar
	O	offene Bauweise
1.3	WA 3	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
	ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, max. 2 WE pro EH bzw. DHH
	II	zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
	GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,30
	GFZ	max. zulässige Geschossfläche 0,60
	Whmax	max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 6,50m, Ausnahme First Pultdach: 7,00m
	DDF	Dachform frei wählbar
	O	offene Bauweise
1.4	WA 4	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
	E	nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 WE pro EH
	II	zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse
	GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,30
	GFZ	max. zulässige Geschossfläche 0,60
	Whmax	max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 6,50m, Ausnahme First Pultdach: 7,00m
	DDF	Dachform frei wählbar
	O	offene Bauweise

2. Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baugrenze

2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksfreiflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 öffentliche Verkehrsfläche

3.3 Stellplatzschlüssel: pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich

3.4 St öffentliche Parkplätze

4. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 RB Regenrückhaltebecken

5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 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 Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume

Cor c	Corylus colurna	Baumhasel
Pa Pl	Prunus avium Plena	Gefüllte Kirsche

5.5 Laubbaum 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2

5.6 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung -zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4

5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4

5.8 Laubhecke aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenliste in D.3 und D3.3
In den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Plandarstellung sind zulässig.
Die durch Planzeichen festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenlisten D3.2 und D3.3 flächig zu bepflanzen.

Arten und Verteilung:	Bäume 2. Wuchsordnung mit	10% Anteil	
	Sträucher mit	90% Anteil	
Gehölzqualität:	Bäume 2. Wuchsordnung, 2xv od. 3xv, mB/oB mind. Stammumfang 12-14cm		
	Sträucher: mind. vstr oB, 60-100cm		
Pflanzdichte bei Sträuchern:	Reihenpflanzung, 130 bis max. 150cm Abstand Abstand der Reihen untereinander 130-150cm		
Anzahl der Reihen:	4-7		

künftig zulässige Pflegemaßnahmen:

Entwicklungspflege:
Wildschutzzaun zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheiben hacken, ausmähen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.

Unterhaltspflege:
nach Bedarf wie Entwicklungspflege Totholz liegenlassen

Die Einzäunung der Gehölzflächen ist in Form von Wildschutzzäunen zulässig. Um die Durchlässigkeit für Wildtiere zu den angrenzenden natürlichen Strukturen aufrecht zu erhalten, ist das Drahtgeflecht mit einem Bodenabstand von mind. 10cm anzubringen.

5.9 Böschung

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben

6.4 Beispielbebauung

6.5 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen. Bestehende oder nach Planzeichen festgesetze Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrer die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.6 Trafostation

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 *1130* Flurstücknummer, hier 1130 und 1132

7.2 (36) Parzellennummer

7.3 bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

7.4 bestehende Flurstückgrenze

7.5 geplante Flurstücksgrenze

7.6 *465* Höhenlinie

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°
FD Flachdach
PD Pultdach 5°-10°

Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

1.2 Dachdeckung geneigte Dächer: Ziegel-, Betondachsteine, Blechdeckung aus beschichteten Materialien
Flachdächer nur mit Begrünung zulässig

1.3 Anbauten, Garagen und Nebengebäude:
Dachneigung wie Hauptgebäude
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht reflektierend.

Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

2. Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Massive Zaunpfeiler und Sockel aller Art sind unzulässig.
Zulässig sind:
geschnitte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune aus naturbelassenen senkrechte Latten, Doppelstab- und Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung. Zwischen Zaunfeldunterkante und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für Kleintiere vorzusehen.
Maximale Höhen: Hecken: 1,50m
Holz-, Maschendraht- und Doppelstabzäune: 1,50m

2.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm

2.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

3. Geländegestaltung

3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne steile Böschungen bzw. Stützmauern zu gestalten.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Urgelände sind zu minimieren.

3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmsweise werden Stützmauern und Böschungen zur Errichtung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Urgelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.

3.3 Das Urgelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

D Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Am Spielplatz und Regenrückhaltebecken sind entsprechend der Planzeichnung Bäume 1.-2. Ordnung der Pflanzliste 3.1 und 3.2 und Laubsträucher der Pflanzliste 3.3. zu pflanzen. Nicht giftige Ziersträucher sind zusätzlich am Spielplatz zulässig. Im Straßenraum sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 3.1 und 3.2 zu pflanzen und gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Bauminseln im Straßenraum sind mit einer Mindestgröße von 14 m² auszubilden und mit einer Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16 (s. Ansaatliste Umweltbericht) anzusäen.

2. Private Grünflächen

2.1 Die Grundstücksflächen 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 Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzlisten 3.1 und 3.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3.4 als Hausbaum zu pflanzen. Die im BPlan dargestellten 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 Wuchcharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Cedrus atlantica Glauca	Blaue Atlas-Zeder
Fagus sylvatica pendula	Hänge-Buche
Picea pungens	Blaufichte

3. Pflanzlisten

3.1 Laubbäume 1. Ordnung
Pflanzgröße Hausgärten: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Pflanzgröße öffentliche Grünflachen: Hochstämme (3xv, m.DB.), Stammumfang > 20 - 25 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Stieleiche	Quercus robur

3.2 Laubbäume 2. Ordnung
Pflanzgröße Hausgärten: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Planzgröße öffentliche Grünflächen: Hochstämme (3xv, m.DB.), Stammumfang >20-25cm

Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Spitzahorn "Allershausen"	Acer platanoides "Allershausen"
Gefüllte Kirsche	Prunus avium "Plena"
Purpur-Erle	Alnus X spaethii
Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus, auch in Sorten

Zusätzliche Baumarten für Hausgärten
Pflanzgröße: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm

Vogelkirsche	Prunus avium, auch gefüllt
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbussorten (Zierapfel-, Zierkirschen-, Weißdorn- und Mehlbeersorte u.a. standortgerechte Laubbaumarten)

3.3 Laubsträucher
2xv, o.B., 60-100

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum volgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix capera
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna

3.4 Obstbaum-Hochstämme sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Straubing-Bogen) in Regionalsorten zu pflanzen.

3.5 Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen der DIN 19916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten zu beachten

3.6 Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflichten
Neupflanzungen sind standort- und funktionsgerecht 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 Herkünfte aus Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland. Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem Molassehügelland zu nutzen.

3.7 Oberirdische Stellplatzanlagen öffentlichen Erschließungsstraßen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern; mindestens je 5 Stellplätze für PKW ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, Artenauswahl nach 3. Pflanzlisten
Pflanzqualität mind.: Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm

4. Pflanzabstände
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die zutreffenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Straßen, bei Freileitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen

5. Sichtdreiecke
Im Einmündungsbereich von Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sichtbehindernde Anlagen unzulässig. Pflanzungen dürfen die Wuchshöhe von 80 cm über der Verkehrsoberfläche nicht übersteigen.

6. Wurzelschutz
Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Bereichen sind gegen die Bordsteineinfassung von öffentlichen Straßen und Gehwegen mit Wurzelschutzfolie zu versehen, oder es ist durch andere geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine Baumwurzeln unter die Einfassungen einwachsen

E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB - Ausgleichsmaßnahmen

1.1 Die naturschutzrechliche Eingriffsregelung ist -abweichend vom üblichen Vorgehen in der Bauleitplanung, d.h. nach dem sogenannten "Leitfaden"- nach der Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV zu bearbeiten und zu bilanzieren. Nach dem Fachbeitrag zur "Eingriffsregelung" wird ein Ausgleich von 59.729 Wertpunkten festgesetzt.

1.2 Der ökologische Ausgleich erfolgt über eine externe Ausgleichsfläche, welche von der Fa. ISARKIES GmbH & CoKG im Raum Landshut entwickelt wird. Die bereits hergestellte Ausgleichsfläche von insgesamt 1,41 ha Größe liegt in der Nähe von Artlkofen im Gemeindegebiet von Essenbach, nordöstlich von Landshut gelegen:

Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis/kreisfreie Stadt:	Landshut
Gemeinde:	Essenbach
Gemarkung:	Mirsofen
Flurnummern der Ökokontofläche:	1707/4, 1707/8, 1797/9
Gesamtfläche:	14.115 m²

1.3 Gesamt-Bilanz Eingriff / Ausgleich
Bei einer erzielten Aufwertung von 9 Wertpunkten/m² sind insgesamt 6.637 m² Ausgleichsfläche erforderlich, um die Kompensation zu erreichen(vgl. Fachbeitrag "Eingriffsregelung", Anhang 5 Antrag Ökokonto)

1.4 Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabensträger und Gemeinde Straßkirchen zu regeln. Der Vertrag wird unter Federführung der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Straubing-Bogen formuliert.

1.5 Das Pflanzenmaterial für die öffentlichen Grünflächen unterliegt erhöhten ökologischen Qualitätsanforderungen. Für diesen Bereich sind Gehölze aus autochthoner Herkunft zu verwenden:
Vorkommensgebiet 6.1, Voralpengebiet
Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland zu nutzen.

2. Bodenversiegelung
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 wasserdurchlässiger Bauweise(Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.

3. Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten(max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

4. Artenschutz
Zur Potenzialabschätzung von bodenbrütenden Vogelarten(Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) und ggf. weiterer betroffener Artengruppen sind die Flächen entsprechend zu bewerten. Das hierzu erstellte Kurzgutachten des Büro für Landschaftökologie, Dip. Ing. (FH) Yvonne Sommer vom 30. Juni 2019 zeigt auf, dass die betroffenen Flächen keine Lebensstätten für bodenbrütende Vögel der Feldflur beeinträchtigen und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG auslösen. Maßnahmen zum Artenschutz sind deshalb nicht erforderlich.

5. Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Die Böschungen sind mit einer geeigneten artenreichen Regionsaatgutmischung der Herkunftsregion 16 anzusäen. Die Außenböschungen sind mit mindestens 3 Stein- und Sandhaufen und Holzstrukturen als Unterschlupf zu versehen.

6. Schutz vorhandener Bäume
Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Bautätigkeiten nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelbereich unter der Krone ist abzusperren und vor Lagerung von Baustoffen und Befahren zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

7. Freiflächengestaltungsplan
Für Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 Mehrfamilienhäuser, welche mehr als 3 Wohneinheiten umfassen ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorlV mit dem Bauantrag 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 Versiegelung
- Erschliessung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmass und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

F Textliche Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind die Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

2. Solarnutzung
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Feststzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

3. Kompostierung
Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

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 gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden.

5. Baustoffe
Folgende Punkt sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:
- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. die Oberflächenwasserabflüsse aus den Straßeneinzugsflächen und aus Großteilen der Parzelleneinzugsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Vorfluters im Osten geführt.
Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls soll auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichtet werden.
Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.
Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm 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:
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

7. Grundwasser/Oberflächenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden, dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.
Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z.B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,30 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen).
Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen.
Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

8. Bodendenkmäler
Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das zuständige Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

9. Empfehlung Dachbegrünung
Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung). Ansonsten ist Dachbegrünung grundsätzlich erwünscht

10. Empfehlung Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine grössere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht

Verfahrensvermerke

1. Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserwerk BA 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.03.2019 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.03.2019 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom .... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .... den Bebauungsplan „Am Wasserwerk BA3" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom .... als Satzung beschlossen.

Straßkirchen, ...

Straßkirchen

Dr. Hirtreiter
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Straßkirchen, ...

Straßkirchen

Dr. Hirtreiter
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wasserwerk BA 3" wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Straßkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Straßkirchen, ...

Straßkirchen

Dr. Hirtreiter
1.Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Wasserwerk BA 3"

Straßkirchen
Landkreis Straubing-Bogen

05.07.2019 Entwurf

Städtebau:
Stadt Land Leben GbR
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
T +49 851 98 90 82 50
office@stadtlandleben.net

Grünordnung:
FREI | RAUM | PLAN
Siegfried Reichhart
DI Landschaftsarchitekt
Ledererg asse 15
94 032 Passau
T +49 851 46943
F +49 851 41321
siegfried.reichhart@gmail.com