

BEBAUUNGSPLAN

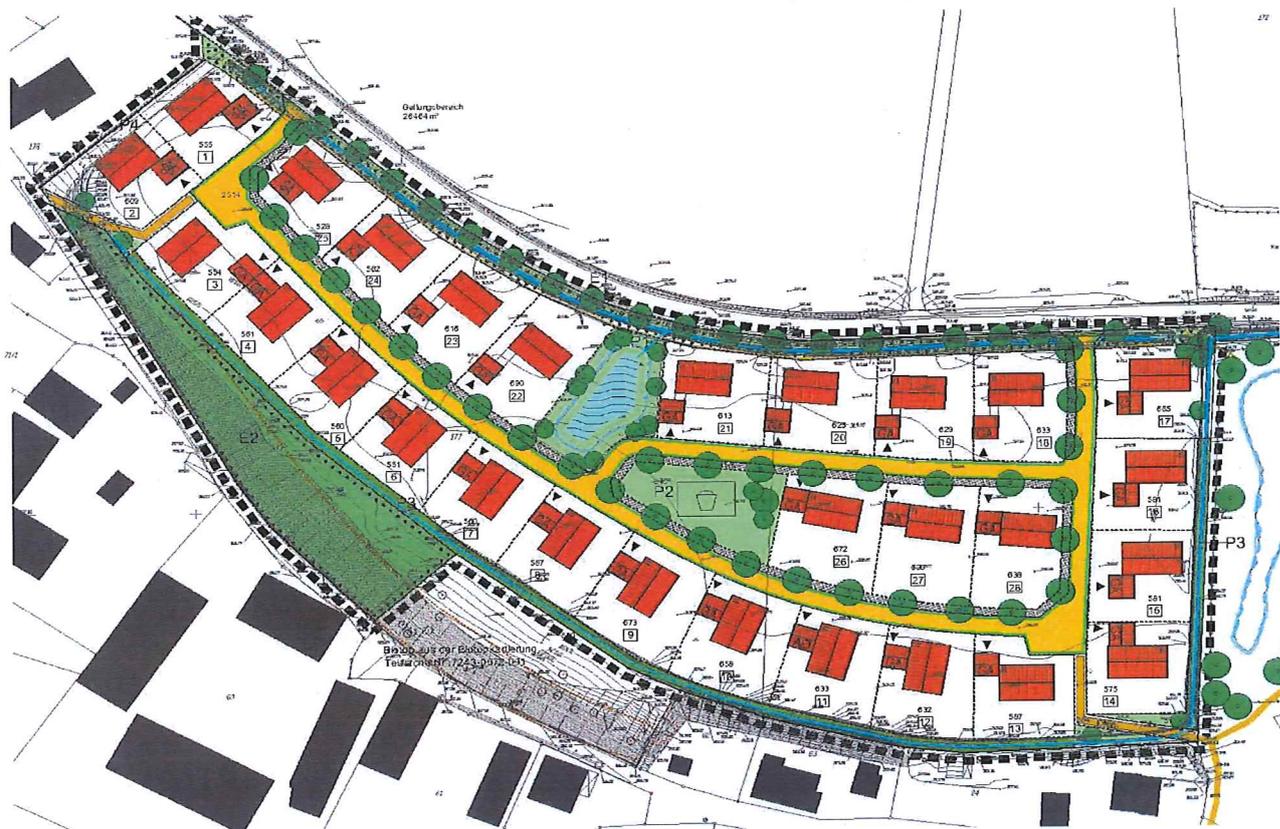
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"AN DER SPORTPLATZSTRASSE"



Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Aholming
Deggendorf
Niederbayern



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str.23, 94469 Deggendorf
Tel.: 0991/28393, Fax: 0991/28394
mobil: 0171/8939407,
e-mail: h.koeckeis@t-online.d

Jocham und Kelhuber Landschaftsarchitektur

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641
e-mail: h.jocham@t-online.de

Textliche
Festsetzungen



Gelungsbereich
26464 m²

Blöcke aus der Blockkarterung
Teilfläche Nr. 7245/0072-001

Nutzungsschablone:

WA	0.35	0.50
----	------	------

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1.1.1 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Aufgrund der notwendigen Auffüllungen (von der neuen Erschließungsstraße mit mind. 0 % bis max. 2% Gefälle zum Gebäude) werden die Abstandsflächen vom festgesetzten Gelände gem. Ziff. 1.4.9 aus berechnet.

1.1.1.2 BEZUGSPUNKT

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.1.1.3 TRAUFEITIGE WANDHÖHEN (TH_{max})

Es gilt das Maß vom Bezugspunkt nach Ziff. 1.1.1.2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA NACH § 4 BAUNVO

- pro Hauptgebäude sind max. 2 Wohneinheiten auch als Doppelhaus zulässig, ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) gilt als 1 Hauptgebäude
- Maximale Grundflächenzahl GRZ = 0,35
- Maximale Geschossflächenzahl GFZ = 0,60
- offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
- Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2; Drehung des Firstes um 90° ist zulässig.

1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 91 BayBO

1.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

HAUPTGEBÄUDE

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Dach:

Dachformen:

zulässig sind jeweils symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer und zusätzlich das versetzte Pultdach

Dachneigung:

Dachneigung $22^\circ \pm 5^\circ$

Dachdeckung:

Pfannen rot bis rotbraun, grau

Dachgauben/Querhaus:

Nur im Dachgeschoß über dem Erdgeschoß zulässig, pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Zusätzlich ist pro Dachfläche 1 Querhaus mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben und Querhäuser darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First des Quergiebels muss min. 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches sein.

Anbauten:

Untergeordnete, d.h. vom Haupthaus abgesetzte Bauteile und Anbauten sind bis max. 3m über die Baugrenzen hinaus zulässig, wenn keine sonstigen Vorschriften dadurch verletzt werden; diese Bauteile können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist zu vermeiden.

Baukörper:

Gebäudefirst:

Bei rechteckigem Baukörper verläuft der Gebäudefirst parallel zur längeren Gebäudeseite.

Wandhöhen:

max. 6,50 m über dem Bezugspunkt nach 1.1.1.2

Kniestock:

für den Fall einer Decke über dem 2.Vollgeschoß, wird der Kniestock für den Speicher von OK Rohdecke bis OK Fußpfette auf max. 20 cm begrenzt (konstruktiver Kniestock)

1.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

1.2.2.1 GRENZGARAGEN:

- die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 3,20 m über mittlerem Straßenniveau an der Grundstückszufahrt begrenzt
- Die maximale Giebelbreite für Garagen beträgt 7,00 m
- zusammengebaute Grenzgaragen **müssen** in gleicher Dachform, gleicher Breite, mit durchlaufender Traufe und mit durchlaufendem First ausgeführt werden. Die gegenseitige Abstimmung der Nachbarn ist erforderlich.

1.2.2.2 GARAGENVORPLÄTZE/STELLPLÄTZE

Für die Garagenvorplätze und nicht überdachten Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster).

- Die Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt in die Privatgrundstücke.
- Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand **muss** ein Stauraum von mindestens 5,00 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze mit ihren Zufahrten (nicht überdachte Parkplätze) sind bei Anrechnung auf die zulässige GRZ, und im Rahmen der Einhaltung der sonstigen Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2.3 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Füllstäben bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind nicht zulässig
- Zur öffentlichen Straße **müssen** die Zäune 50 cm (Zaunlinie) in das Privatgrundstück zurückgesetzt werden. Der private Grünstreifen wird im Zuge der Erstellung der Erschließungsanlage vom Erschließungsträger angelegt; das Angleichen an die Zaunanlage, die weitere Pflege und der Unterhalt obliegt dem jeweiligen Eigentümer. In diesem Bereich sind Einrichtungen für Zwecke der örtlichen Ver- und Entsorgung, sowie das Anbringen von sonstigen Einrichtungen (z.B. Straßenbeleuchtung, Verkabelung, Strom- und Telefonverteilerschränke, sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu dulden (gesonderte Sicherung im Kaufvertrag notwendig).

1.2.4 GELÄNDE

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück, darstellt.

1.2.5 ERDGESCHOSSEBENE:

Die fertige Erdgeschossoberkante (OKFF EG) mit dem Hauseingang darf maximal 60 cm über dem Bezugspunkt gem. Ziff. 1.1.1.2 liegen.

1.3 IMMISSIONSSCHUTZ LANDWIRTSCHAFT

Im Norden angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Ackerland). Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau und Kleintierhaltung).

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird, und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmitteleinsatz und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT 1.4.1 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

- 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 Erschließungsanlage fertig zu stellen.
- Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
- Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der unter Ziff. 1.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
- Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer der in Ziff. 1.4.5 beschriebenen Arten.
- Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen – Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m²
- Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

- Straßenbäume und Bäume in öffentlichen Grünflächen:
 - mind. Hochstamm, 2xv., STU 16-18cm
- Bäume in privaten Grünflächen:
 - mind. Hochstamm, 2xv., STU 14-16cm oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

- mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14cm oder v.Heister, 150-200cm

Obstbäume:

- Hochstamm, mind. 2xv

Hecken:

- Bäume v.Heister, 100-150cm
- Sträucher v.Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm
- Pflanzabstände zwischen den Reihen 1,0m und in den Reihen -1,5m

1.4.2 GRENZABSTÄNDE

- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 47 AGBGB) sind einzuhalten:
- Zu Nachbargrundstücken:
 - 2,0m bei Einzelbäumen u. Heistern
 - 0,5m bei Sträuchern
- Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
 - 4,0m bei Einzelbäumen u. Heistern
 - 2,0m bei Sträuchern
- Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80m freizuhalten (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50m über Straßenoberkante).

1.4.3 ARTENLISTE DER GEHÖLZE BAUMARTEN DER WUCHSKLASSE I:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Alnus glutinosa*	- Schwarzerle

BAUMARTEN DER WUCHSKLASSE II:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Alle Obst- und Nussbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u.a. aus folgender Liste:

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

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Conus mas	- Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Samucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Salix in Arten*	- verschiedene Weidenarten
Prunus padus*	- Traubenkirsche

Die mit * versehenen Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde zu pflanzen.

AUSWAHLLISTE EMPFOHLENER ZIERSTRÄUCHER:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Deutzia magnifica	- Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Philadelphus i. Sorten	- Pfeifenstrauch
Syringa vulg. (auch veredelt)	- Flieder
Ribes alpinum	- Zier-Johannisbeere

Park- u. Strauchrosen i. Sorten:

Viburnum i. Sorten	- Schneeball
Spirea i. Sorten	- Spierstrauch
Lonicera i. Sorten	- Heckenkirsche
Potentilla i. Sorten	- Fünffingerstrauch
Buxus sempervirens	- Buchs

1.4.4 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischen zu lagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

1.4.5 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN:

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.

1.4.6 WIESENFLÄCHEN

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

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist autochtones Saatgut zu verwenden.

1.4.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden). Festgesetzte Baumpflanzungen gemäß Planzeichen können angerechnet werden.

1.4.8 KINDERSPIELPLATZ

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten.

1.4.9 AUFSCHÜTTUNGEN – GEPLANTES, FESTGESETZTES GELÄNDE

- Die geplante Erschließungsstraße gibt die künftige Höhe der Auffüllungen auf den Baugrundstücken vor. Die Erschließungsstraße wird ausgehend von den Anbindungen zur Sportplatzstraße mit 1,0-2,5% Längsgefälle zur Sportplatzstraße hin ausgeführt.
- Die Baugrundstücke **müssen** bis auf die Höhe der künftigen Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Das aufgefüllte Gelände darf zu den Gebäuden hin maximal 2% ansteigen.

1.5 WASSERHAUSHALT

1.5.1 HOCHWASSER/GRUNDWASSER

Der beplante Bereich liegt im eingedeichten Gebiet der Isar, einem Gewässer I. Ordnung.

Das künftige Baugebiet muss ca. 1,20 m bis auf ca. 320,20 müNN aufgefüllt werden. Das eingedeichte Gebiet ist hochwassergeschütztes Gebiet gem. Nr.59.2.2.1VwVBayWG. Die Deiche sind nach den Regeln der Technik für ein 100-jährliches Hochwasserereignis mit ausreichender Sicherheit ausgebaut.

Bei äußerst seltenen Katastrophenfällen (höhere Wasserstände als beim Bemessungshochwasser, Versagen von Hochwasserschutzanlagen, ..) sind jedoch weiterhin breitflächig Überschwemmungen möglich und können zu einer Überflutung dieses eingedeichten Gebiets führen (Hochwassergefährdetes Gebiet).

Die maßgebliche Hochwasserkote HW₁₀₀ liegt hier bei 321,30 müNN.

- Die Schlafräume sollen der nicht gänzlich auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens 321,30 m ü. NN angelegt werden. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten.
- Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Die Wasserableitung von Drainagen in Kanalisationen oder Binnenvorfluter oder durch breiflächige Verteilung im Polder ist **nicht zulässig**.
- Die Kellergeschosse sind, sofern unbedingt erforderlich, mindestens bis auf Geländeoberkante plus ein Sicherheitsmaß hochzuziehen und wasserdicht auszubilden.
- Baugruben und/oder Leitungsgräben sind nur mit dem anstehenden oder mit bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten; kein rolliges Material verwenden.
- Alle Anlagen und Bauteile sind auf volle Auftriebssicherheit zu bemessen.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat entsprechend der Anlagenverordnung zu erfolgen.
- Zur Vermeidung von Konflikten bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) mit dem Grundwasserschutz wird der Einsatz von umweltschonenden Wärmepumpen für die Heizungsanlage dringend empfohlen.
- Be- und Entlüftungsleitungen (z.B. der Tanks) müssen mindestens auf Kote 321,30 m ü. NN hochgezogen werden.

Ab ca. 1,20 m unter natürlicher Geländeoberfläche ist mit Grundwasser zu rechnen.

1.5.2 SCHMUTZWASSER:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Aholming über den gemeindlichen (Vakuum-) Kanal in die gemeindliche Kläranlage.

1.5.3 REGENWASSER/OBERFLÄCHENWASSER:

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über den Oberflächenwasserkanal in die Regenrückhalte mulde mit Auslauf in den Vorfluter (vgl. Wasserrechtsverfahren).

1.5.4 NUTZUNG VON REGENWASSER:

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

1.6 DENKMALPFLEGE:

Das Baugebiet liegt in einer reich mit Bodendenkmalen ausgestatteten Landschaft; deshalb werden folgende Auflagen festgesetzt:

- Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung durch die Kreisarchäologie Deggendorf vorzunehmen.
- Entsprechend dem Ergebnis der Sondierungen hat der Erschließungsträger eine archäologische Ausgrabung durch die Kreisarchäologie Deggendorf durchzuführen.
- Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.
- Die Kosten der Sondierung und Ausgrabung hat der Bauträger zu übernehmen, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

1.7 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche auf FINr. 1385 der Gemarkung und Gemeinde Aholming ausgeglichen.

Der in der Anlage beigefügte Ausgleichsbebauungsplan mit der eingezeichneten Fläche und dem Katalog der erforderlichen Maßnahmen in der Fassung vom 03.08.2008 wird als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



2.2.1

Hauptbaukörper (II), max. 2 Vollgeschosse zulässig
Mittelstrich ist bevorzugte Hauptfirstrichtung, Drehung des Hauptbaukörpers um 90° zulässig.
GRZ=0,35; GFZ=0,6 als Maximalwerte, soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



2.2.2

Garagen und Nebengebäude, Mittelstrich ist bevorzugte Hauptfirstrichtung,

2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.3.1



offene Bauweise

2.3.2



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:
pro Parzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

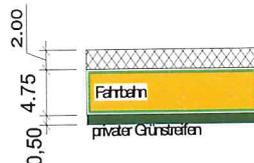
2.3.3



Baugrenze

2.4 VERKEHRSFLÄCHEN

2.4.1



Erschließungsstraße
befahrbarer Grün- bzw. Parkstreifen B = 2,00m (offenporig)
Straßenverkehrsfläche B = 4,75 m
zur Fahrbahn 50 cm privater Grünstreifen (Magerrasen)

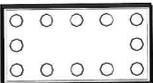
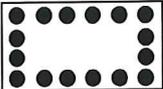
2.4.2



Fußweg FW
öffentlicher Fußweg Gesamtbreite B = 3,00m, davon 2,00m
offenporig befestigt und
jeweils 50 cm privater Magerrasenstreifen

2.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Planungen , Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 2.5.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) mit Standortbindung
- 2.5.2  Baum II. Ordnung (Hochstamm) mit Standortbindung
- 2.5.3  Zu erhaltender Einzelbaum
- 2.5.4  öffentlich Grünfläche
- 2.5.5  private Grünfläche
- 2.5.6  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P1** **Regenwasser-Rückhaltemulde:** Abschnittsweise Bepflanzung im Randbereich mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen (Pflanzauswahl sie Pflanzliste Ziff. 1.4.3). Ansaat der offenen Bereiche mit einer extensiven Wiesenmischung.
- P2** **Kinderspielplatz:** Pflanzung von einzelnen Gehölzgruppen, Verzicht auf giftige Pflanzen, Pflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung, im Nutzbereich Ansaat von Gebauchsrasen.
- P3** **Randbereich mit Wassermulde:** Anlage eines privaten Grünstreifens mit Wassermulde im leichtem Gefälle (ca. 0,5%) zur Regenrückhaltemulde P1. Fachgerechte Erstellung durch den Erschließungsträger, Einfriedungsverbot, Ansaat mit einer extensiven Wiesenmischung, Erhalt der Funktion und Pflege durch den jeweiligen Eigentümer,
- 2.5.7  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

E1

Erhalt der Gehölze, Erhalt des Grabens mit der begleitenden Hochstaudenflur

E2

Erhalt der Gehölze, Erhalt der extensiven Wiesenfläche
Pfleßmaßnahmen: mindestens 1 malige Mahd im Jahr, nicht vor dem 1. Juli, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

2.5.8



öffentliche Grünfläche: Spielplatz

2.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.6.1



Oberflächenwassergraben bzw. -mulde

2.6.2



Umgrenzungen von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung
Anlage eines Regenrückhalteteiches in der öffentlichen Grünfläche P1 zur Rückhaltung des Oberflächen- und Dachwassers von den privaten Flächen und der Erschließungsstraße und gedrosselte Einleitung des Wassers in den vorhandenen Vorfluter. Aus Gründen der Sicherheit ist die Fläche einzufrieden (Maschendrahtzaun H ca. 1,20m).

2.6.3



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.4



Garagen mit nicht eingezäunten Grundstückszufahrten als Grundlage für die Erschließungsmaßnahme.
Lageänderungen können nur dann berücksichtigt werden, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung der festen Einbauten vom Antragsteller getragen werden.

2.6.5



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

2.6.6

WA	0,35
	0,60
II	△ ED
	o

Erläuterung zur Nutzungsschablone 1:

WA = Allgemeines Wohngebiet

0,35 = Grundflächenzahl GRZ als Maximalwert

0,60 = Geschoßflächenzahl GFZ als Maximalwert

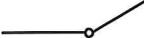
II = max. 2 Vollgeschoße zulässig

E/D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 WE pro ausgewiesener Parzelle zulässig

o = offene Bauweise

3. HINWEISE

3.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

3.2 422/2 Flurstücknummern

3.3  bestehendes Wohngebäude

3.4  bestehendes Nebengebäude

3.5 ENERGIEVERSORGUNG

3.5.1 Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon ...usw.) erfolgen unterirdisch.

3.5.2 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

3.5.3 Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3.5.4 Das „Merckblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

3.5.5 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von den zuständigen Versorgungsträgern.

3.5.6 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Versorgungsträger rechtzeitig zu melden.

3.6 BAUSTOFFE, ALTERNATIVE ENERGIEN, ÖKOLOGIE, GESTALTUNG

3.6.1 Baustoffe - Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...). Auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND-NATURSCHUTZ wird hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

3.6.2 Beläge - Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

3.6.3 Solarenergie - Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

3.6.4 Sämtliche Pflanzungen sollen mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

3.6.5 Fassaden - insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

3.6.6 Müllentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Entsorgers.
Auf den Bauparzellen sind die Stellflächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems auszuweisen.

Ende