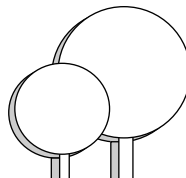




**MARKT
MITTERFELS**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "PIMAISET"

Marktgemeinde Mitterfels
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2013
Billigungsbeschluss vom 23.01.2014
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 10.04.2014
Satzungsbeschlusses vom 05.06.2014

Vorhabensträger:

Markt Mitterfels
vertr. durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Heinrich Stenzel
Burgstraße 1
D-94360 Mitterfels
Fon 09961/9400-0
Fax 09961/9400-20

.....
Heinrich Stenzel
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen
D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	3
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Straßenbeleuchtung	7
2.7	Niederschlagswasserbehandlung.....	7
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUGB).....	8
3.1	Öffentliche Grünflächen	8
3.2	Private Grünflächen	10
3.3	Freiächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements	11
3.4	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	11

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

13



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (Parz. 1 mit 21), Ausnahme Parz. 22: max. 1-geschossig; zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,35
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6
- 1.2.4 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.2.5 Im Bereich der Parzellen 12, 19, 20 und 21 dürfen keine offenbaren Fenster von schützenswerten Räumen oberhalb von 5,20 m über FOK-EG errichtet werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsf lächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampen oder LEDs mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - zu errichten, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten (v.a. Falter) minimiert wird.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige Wandhöhe Parzellen 1 bis 21: 4,70 m (bergseitig);
Max. zulässige Wandhöhe Parzelle 22: 3,20 m (bergseitig)
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
Max. zulässige Firsthöhe (bei sämtlichen Parzellen): 8,30 m
- 2.1.2 Dachformen: Zulässig sind Sattel-, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer; reine Pult- und Flachdächer sind unzulässig. Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude
- 2.1.3 Dachneigungen: Zulässige Neigungen: 15° - 38°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Blecheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist. Die Dachgaube muss mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden.
Max. Vorderansichtsfläche 2,5 m²

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.



- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.3 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.5 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aufgrund des nur leicht geneigten Geländes nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.3.4 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.



2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

2.6 Straßenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht
- moderne LED-Lampen.

2.7 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.7.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster oder Wiesenflächen z.B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen, und über ein vorgesehene Absetzbecken im Untergrund zu versickern. Notüberläufe an den öffentlichen Kanal sind zulässig.
- 2.7.2 Zur geplanten Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen s. Ziff. 6 der Hinweise.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 BAUBG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Ostbayerisches Grundgebirge“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere
Obstbäume	H, 3xv, STU 14-16	

aus folgender Liste:

Äpfel: Alkmene, Bath, Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Klarapfel, Berlepsch, Biesterfelder, Blenheim, Cox, Danziger Kant, Fromms, Oldenburg, Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jonathan, Lanes Prinz Albert, Winterrambur, Pia, Rebella, Vista Bella

Birnen: Bunte Juli, Williams, Conference, Gute Luise, Alexander Lucas, Harrow Sweet, Condo, Concorde



Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen: Johanna, Kassins Frühe, Büttners Rote, Regina, Schneiders Späte, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Karneol

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungssystem einzubauen.

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

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
ca. 5 % Flächenanteil

- | | |
|--------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarz-Erle |
| Betula pendula | - Weiß-Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | - Wild-Apfel |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | - Wild-Birne |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Euonymus europaeus* | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | - Liguster |
| Lonicera xylosteum* | - Gemeine Heckenkirsche |



Prunus spinosa	- Schlehe	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	
Rosa canina	- Hundsrose	
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder	
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball	u. a. geeignete Blütensträucher

- * nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 zu berücksichtigen.

3.1.6 Wiesenflächen

Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenan- teil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaß- nahmen.

3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung als wasserdurchlässige Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Er ist frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentli- chen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze glei- cher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Ein- zelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein



Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

- 3.2.2 Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50% der jeweiligen Länge eine mind. zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Arten gem. Auswahlliste unter 3.1.5. Eine Beimischung von bis zu 50% Gartenzier- und Blütensträuchern ist in den festgesetzten zweireihigen Gehölzstreifen zulässig.
- 3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements

- 3.3.1 Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen, seitliche Baugebietseingrünung) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne (mind. im Maßstab 1:200) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- 3.3.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.
- 3.3.3 Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung.
- 3.3.4 Für jeden privaten Bauantrag sind mit mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt sowie einem Schnitt durch die geplanten Gebäudemitten mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächengelände einschließlich geplanter Terrassen etc. darzustellen (s. Ziff. 2.1.1 der Festsetzungen durch Text). Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. 2 geforderten Schnitte max. 5 m.

3.4 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

- 3.4.1 Der in der Begründung ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 7.620 m² wird durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche der Marktgemeinde Mitterfels erbracht:



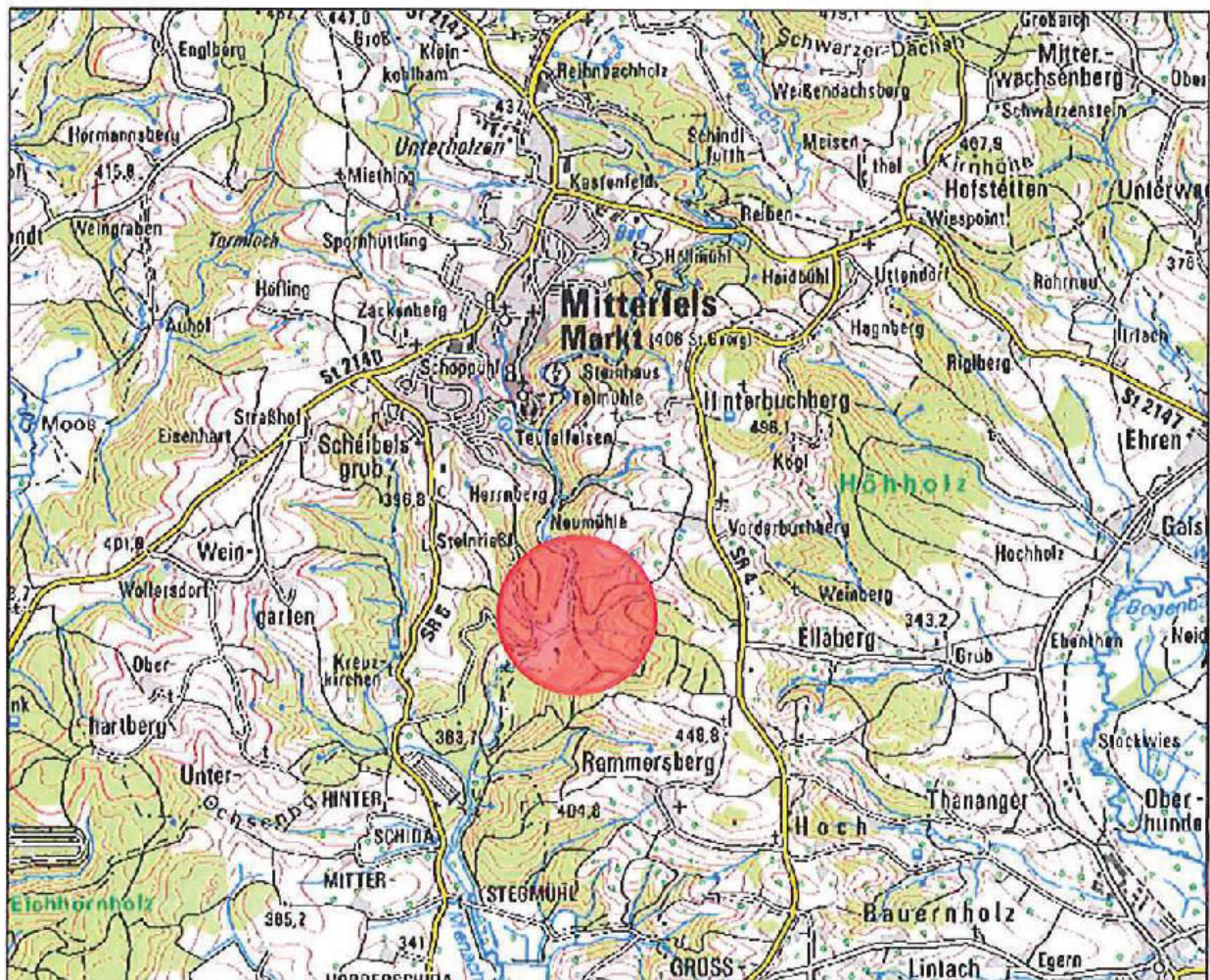
Ö3: Grundstücke Fl.Nr. 1643, 1644, 1645 Gmkg. Mitterfels

Ökokonto Ö3	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	16.437 m ²	0,87	14.362 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung	- 8.759 m²	0,87	- 7.620 m²	--
Verbleibende Ökokontofläche	7.678 m ²		6.742 m ²	

Die auf dieser Ökokontofläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Ökoflächenkataster beim bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu erfassen (Art. 9 Satz 1 BayNatSchG).

3.4.2 Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö 3, ohne Maßstab





C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (vgl. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG) sind bei Erdarbeiten evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler wie z.B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle Regensburg - zu melden.

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von unzulässigen Betonsockeln z.B. Trockenmauern aus Granitlesesteinen bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet werden.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

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



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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf Privatgrundstücken

Zur Schonung der Ressource Grundwasser und zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen ist das Sammeln von anfallendem Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) für eine ökologisch sinnvolle Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) erforderlich. Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist daher über Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Überläufe zum öffentlichen Regenwasserkanal sind zulässig.

Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Regenwasserzisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ bei gedrosseltem Überlauf (Drossel ca. 0,8 l/sec.) in Sickermulden oder Rigolen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die verbindliche Regelung zum Bau von Regenwassernutzungsanlagen wird von der Gemeinde über notarielle Vereinbarungen beim Grunderwerb vorgenommen.

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.



C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

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

C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.



Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C. 13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird z.B. auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

C. 14 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennerheizungen oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung Mitterfels ist nicht mehr möglich, da deren Kapazitäten bereits ausgelastet sind.

C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.



Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

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

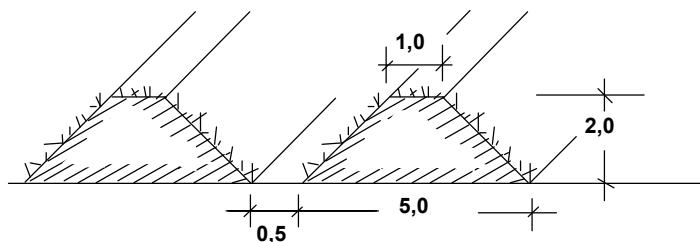


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebwerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggfs. Vorhandene Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.



C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich an der Straubinger Straße in der Ortsmitte. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach und von Straubing.

C. 21 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

C. 22 Betriebliche Emissionen einer vorhandenen Zimmerei

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich südlich des geplanten Baugebietes an der Straubinger-Straße ein bestehender, bestandsgeschützter Zimmereibetrieb befindet.

Trotz ordnungsgemäßer Betriebsführung und festgesetzter Lärmschutzkonstruktion können hiervon zeitweise gewisse Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen, die zu dulden sind.

C. 23 Wasserwirtschaftliche Belange

Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.



Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Wird die Gesamtfläche von 50 m² an Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Gewerbebetrieben ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Auf Grund der Geländeneigung ist insbesondere bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen (= hilfsmittelfreie Bewertung des Bodens in Bezug auf seine Eigenschaften wie Geruch, Aussehen und Farbe). Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

C. 24 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg weist darauf hin, dass „in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind“ und dass „hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Ent-



sorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hier v.a. der Abschnitt 3 zu beachten ist“.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt hierzu geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter unbepflanzten(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

C. 25 Hinweise des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf
--

- Die Anfahrtssicht beim Einfahren in die St 2140 beträgt 70 m, für das Überqueren des Gehweges 30 m. Die Anfahrtsfelder von 5 m /70 m in die Staatsstraße und 3 m /30 m auf den Gehweg sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderungen freizuhalten.
- Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.
- Vor Errichtung der Erschließungsstraße sind der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamtes Passau die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen. Die Planung und Ausschreibung des Anschlusses ist mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamtes ,Passau einvernehmlich abzustimmen.
- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.