

MARKT MITTERFELS

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Blumental-Süd“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 24.01.2019

Verfahrensträger:

Markt Mitterfels

Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel.: 09961 / 9400-0
Fax: 09961 / 9400-20
Mail: info@mitterfels.de
Web: www.mitterfels.de

Mitterfels, den 24.01.2019

H. Stenzel
1. Bürgermeister

Planung:

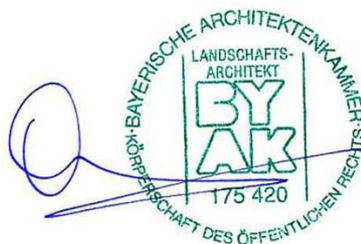
MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Ascha, den 24.01.2019



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan	5
1.4. Landschaftsplan	5
1.5. Standortwahl / Standortalternativen	6
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	7
2.1. Bestandsbeschreibung	7
2.2. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald	9
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	10
3.2. Flächenverteilung.....	10
3.3. Städtebauliches Konzept.....	10
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	11
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.6. Bauweise / Baugestaltung.....	11
3.7. Geländemodellierungen	13
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Ver- und Entsorgung.....	14
5. Grünordnung	15
5.1. Grünordnerisches Konzept	15
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	15
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen.....	16
5.4. Pflanzenlisten	16
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	16
6. HINWEISE	17
6.1. Denkmalpflege.....	17
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	17
6.3. Stromversorgung	17
6.4. Brandschutz	17
6.5. Telekommunikation	18
6.6. Regenwassernutzung.....	18
6.7. Wasserwirtschaft.....	18
6.8. Abwasserentsorgung	19
6.9. Luftwärmepumpen	19
6.10. Hinweise zum Bodenschutz.....	19
6.11. Recyclingbaustoffe	19
6.12. Regenerative Energien	20
7. Unterlagenverzeichnis	20

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 13.09.2018 hat der Markt Mitterfels die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Blumental-Süd“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13 a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-8: Bauland 5.491 m² x GRZ 0,40 = 2.196,4 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das im Norden an den bestehenden Siedlungsbereich des Wohngebietes „Blumental“ anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

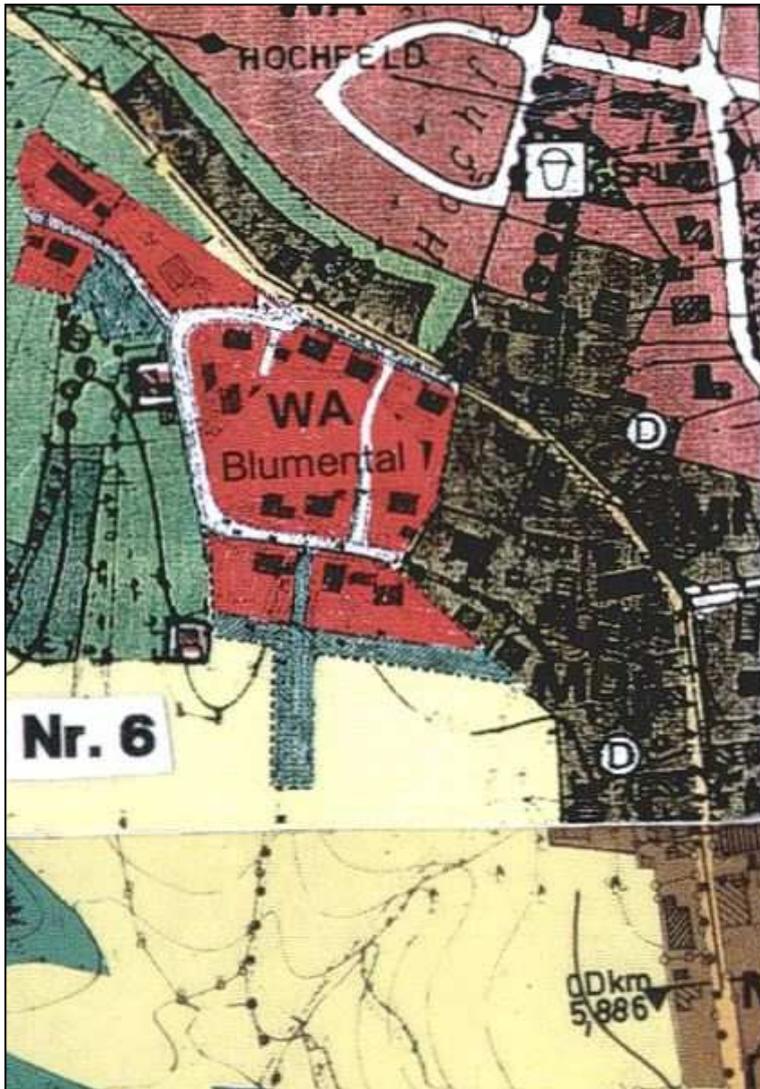
1.2. Anlass der Planaufstellung

Der Markt Mitterfels beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Marktgemeindebereich auf geeigneten Flächen zu realisieren. Im Ortsteil Scheibelsgrub sind die Möglichkeiten durch das topografisch stark bewegte Gelände sehr eingeschränkt. Im südlichen Bereich von Blumental ist der dortige Höhenrücken für eine Bebauung gut geeignet und soll für eine Einfamilienhausbebauung mit mäßiger Baudichte entwickelt werden.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan WA „Blumental“ sowie dem Bebauungsplan WA „Laumerhöhe II“ wurden im Ortsbereich Scheibelsgrub zuletzt 4 Parzellen ausgewiesen und anschließend erschlossen. Die Parzellen sind mittlerweile bebaut oder befinden sich in Bebauung. Da bestehende Baulandreserven im Ortsbereich des Marktes Mitterfels mangels Grundabgabebereitschaft bislang nicht verfügbar sind, konnte der Markt Mitterfels zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes ein Grundstück am südlichen Ortsrand von Scheibelsgrub erwerben, das aufgrund der Südexposition gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bietet. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

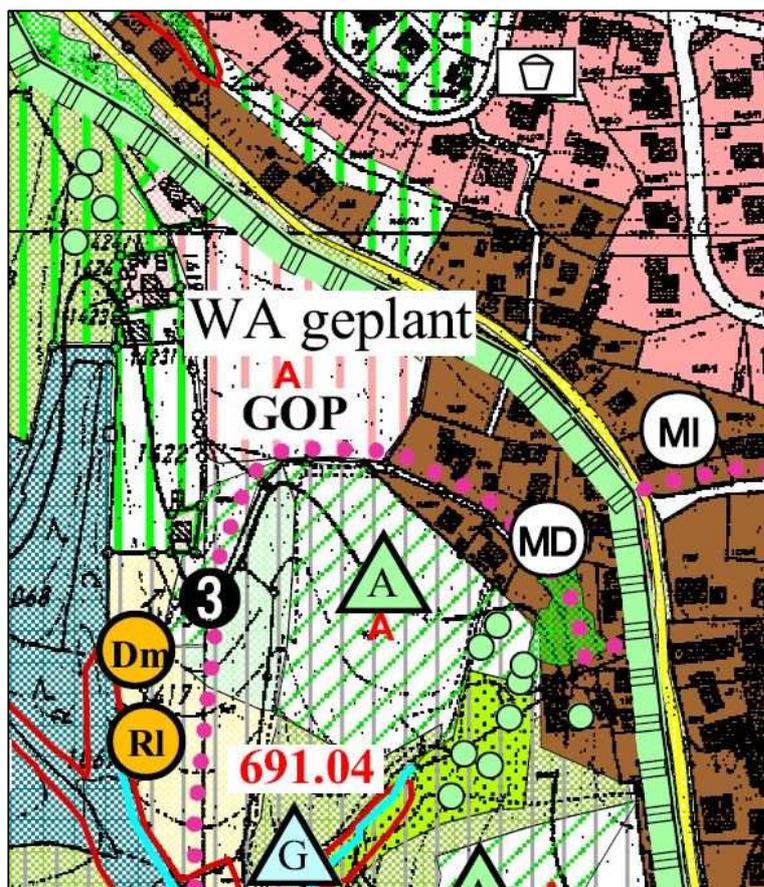
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Mitterfels stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar. Im Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen „Blumental“ befinden sich gliedernde und abschirmende Grünflächen. Im Osten ist das Dorfgebiet Scheibelsgrub dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Mitterfels

1.4. Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Marktes Mitterfels stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar. Die bestehende Ackernutzung wird aufgrund von Stoffausträgen und Erosion als nicht standortgemäß bewertet. Eine Grünlandnutzung ist anzustreben. Nördlich grenzen Wohnbauflächen an, im Osten das Dorfgebiet Scheibelsgrub. Ein Wanderweg führt von Süden kommend nach Scheibelsgrub. Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“



Auszug aus dem rechtskräftigen
Landschaftsplan des Marktes
Mitterfels

1.5. Standortwahl / Standortalternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die einzigen im Flächennutzungsplan des Marktes Mitterfels dargestellt Wohnbauflächen, die als Nachverdichtungspotenzial gelten können befinden sich im Bereich des **WA Stockäcker:**

Eine ca. 2,0 ha unbebaute Fläche im zentralen und nordöstlichen Teil des Wohnbaugebietes. Der Markt Mitterfels bemüht sich hier seit vielen Jahren um einen Grunderwerb, um die bauliche Lücke zu schließen. Bislang konnten die Flächen nicht erworben werden.

Darüber hinaus hat der Markt Mitterfels keine zusammenhängenden Flächenreserven, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen genutzt werden können. In den bestehenden Siedlungsgebieten sind einzelne Bauparzellen zwar bislang unbebaut, diese befinden sich aber in Privatbesitz, wodurch keine Zugriff seitens des Marktes besteht. Mit dem Baugebiet WA „Pimaisset“ hat der Markt die letzte eigene Wohnbauflächenentwicklung umgesetzt. Hier sind die Bauplätze bereits veräußert und zum größten Teil bebaut.



Luftbild des Marktes Mitterfels
mit Flächenreserve im WA
Stockäcker (rot).

Quelle:
Luftbild BayernAtlas, 09/2018

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Lediglich die Flurnummer 1419/9 umfasst eine öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand von Scheibelsgrub, die mit 3 Jungbäumen bis etwa 3 m Höhe bepflanzt ist. Im Norden schließt sich die Wohnbebauung an der Straße „Blumental“ an, im Osten befindet sich der alte Ortsbereich von Scheibelsgrub westlich der Kreisstraße SR 6. Der Westen des Plangebietes wird durch eine markante Böschung mit 3-5 m Höhe begrenzt, an deren Fuß ein Entwässerungsgraben verläuft. In diesen Graben wird das Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Bauflächen nach Süden in den Talraum des Neulinger Grabens abgeleitet. Der Graben ist nur bei Niederschlag Wasser führend.

Die Straße „Blumental“ durchquert das Plangebiet von Nordwest nach Ost und bindet an die Kreisstraße SR 6 im Bestand an. Nördlich befinden sich Sträucher und einzelne Bäume entlang der Straße, daran grenzen die Außenanlagen der benachbarten Bebauung an.

Das Plangebiet ist mäßig stark geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Die Geländehöhen betragen an der Nordostseite etwa 406 m ü.NN und fallen bis zum Südwesteck der Parzelle 5 auf 392 m ü.NN ab. Am südwestlich Eck der Parzelle 7 liegt die Höhe bei ca. 395 m ü.NN. Von der Fläche hat man einen guten Ausblick in die Landschaft des Vorderen Bayerischen Waldes.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt über das Gelände zum Teil nach Westen in den Graben zum Neulinger Bach ab, die östlichen Plangebietsflächen entwässern über eine mäßig steil eingekerbte Geländemulde südlich und münden ebenfalls in das Einzugsgebiet des Neulinger Grabens.



Blick von Osten entlang der bestehenden Bebauung nach Westen auf die Ackerfläche.

Quelle:
MKS AI, 2018



Blick von Osten nach Süden in Richtung des Talraumes.

Quelle:
MKS AI, 2018

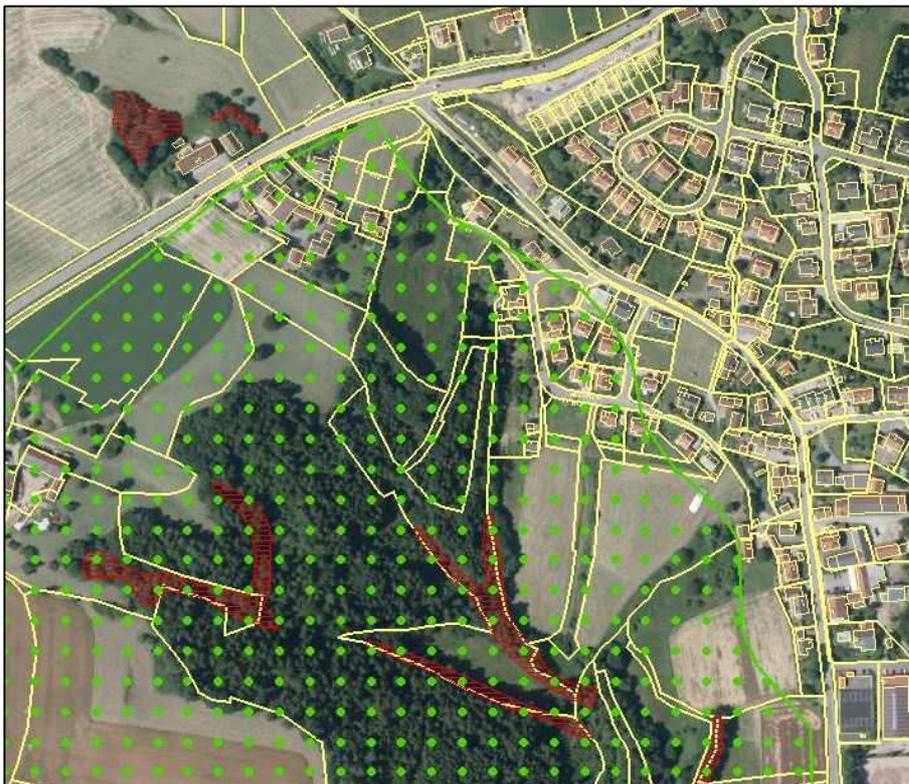


Blick von Westen nach Nordosten auf die Grünfläche am Ortsrand.

Quelle:
MKS AI, 2018

2.2. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Da die bauliche Entwicklung der Flächen nicht mit den Schutzzielen des LSG vereinbar ist, hat der Markt Mitterfels beantragt, im Ortsbereich Scheibelsgrub Flächen im Umfang von ca. 2,82 ha aus dem LSG herauszunehmen. Neben dem gegenständlichen Baugebiet „Blumental-Süd“ umfassen die Flächen weitere bereits bebaute Flächen am südwestlichen Ortsrand.



Luftbild mit LSG Bayerischer Wald (grün gepunktete Fläche)

Quelle:
BayernAtlas, 09/2018

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Scheibelsgrub und umfasst eine Größe von ca. 7.780 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1403 (Tfl.), 1418 (Tfl.), 1418/5 (Tfl.), 1419/3 (Tfl.), 1419/8 (Tfl.), 1419/9 der Gemarkung Mitterfels.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot ge-
strichelt)

Quelle:
BayernViewer, 09/2018

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Blumental-Süd“ beträgt ca. 7.780 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, Parzellen 1-8,	ca.	5.491 m ²
Straßenverkehrsflächen, Asphaltbelag	ca.	1.112 m ²
Mehrzweckstreifen Parken, Zufahrten, Pflasterbelag	ca.	610 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	577 m ²
Summe	ca.	7.780 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet ist für eine reine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich beiderseits einer zentralen Erschließungsstraße erstreckt. Für die Parzellen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Insgesamt soll durch die getroffenen Festsetzungen eine nur mäßig dichte Bebauung am künftigen Ortsrand möglich sein, die Rücksicht auf die landschaftliche Lage und die Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen nimmt.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,60 festgesetzt.

Für die Parzellen 1-8 sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Planliche Festsetzung I 2.7.).

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Für Garagen auf den Parzellen 4 - 8 wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß textlicher Festsetzung III 1.3 festgesetzt. Garagen auf den Parzellen 4 – 8 haben einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,0 m einzuhalten.

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

Anzahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert.

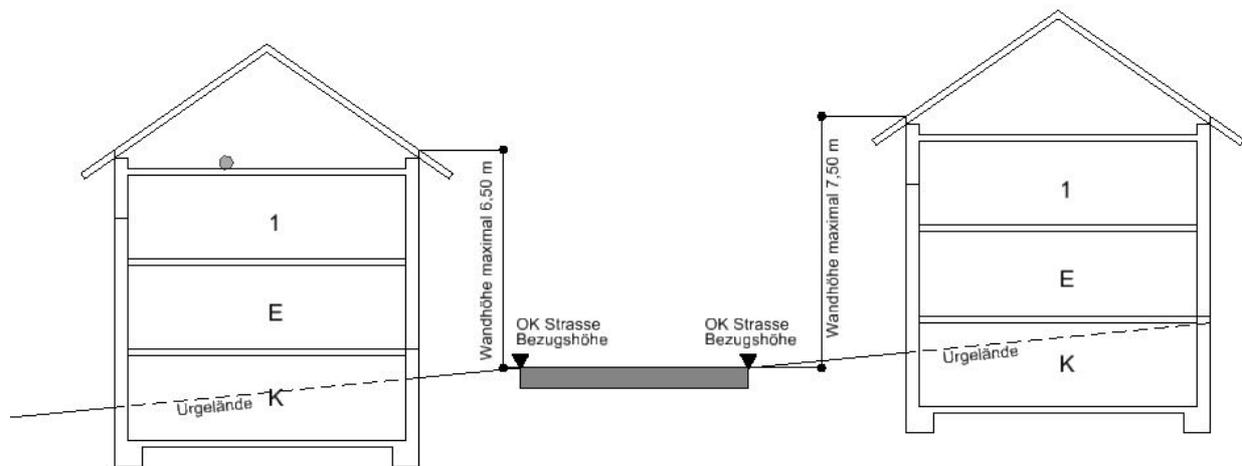
Gebäudehöhen

Zulässige Wandhöhen:

WA1 Parzellen 1-3:	maximal 7,50 m, talseits.
WA2 Parzellen 4-8:	maximal 6,50 m, bergseits.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der traufseitigen Gebäudemitte, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Schemaskizze).

Schemaskizze



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen: Satteldächer (SD) 15° - 28°, Walmdächer (WD) 15° - 25°.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

Farbe in gedecktem rot bis rotbraun, dunkel- bis schwarzbraun oder anthrazit. Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

Solaranlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Parzellen 4 - 8: Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel (Textliche Festsetzung III 1.3). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,5 m nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Flächenbefestigungen

Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen gem. planlicher Festsetzung 6.1.2 sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breiffugiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3.7. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig.

Auffüllungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zu Angleichung besteht.

Abgrabungen sind bis maximal 1,75 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Nordwesten über die bestehende Straße „Blumental“ nach Süden durch eine neu zu erstellende Erschließungsstraße. Diese wird im Osten an die bestehende Straße „Blumental“ angebunden und führt nach Südosten zur vorhandenen Erschließung in Scheibelsgrub in Richtung Kreisstraße SR 6.

Die Regelbreite im Straßenraum beträgt insgesamt 6,75 m (vgl. Karte 2 Prinzipschnitt Straßenraum). Davon entfallen 0,50 m auf einen niveaugleichen Seitenstreifen, 4,25 m auf die Fahrbahn und 2,00 m auf einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen (Parken, Bauminseln, Schneelagern, Zufahrten).

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

Die **Schmutzwasserentsorgung** ist durch die Errichtung eines neuen Schmutzwasserkanals mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich Scheibelsgrub vorgesehen. Den Tiefpunkt bildet im westlichen Plangebiet die dort vorhandene Abwasserpumpstation. Von dort wird das Abwasser der Kläranlage Scheibelsgrub zugeführt. Ggf. können nicht alle Bauparzellen eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle erhalten und benötigen eine Hebeanlage.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Flächen den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal nach Westen abgeleitet und einer Rückhalteeinrichtungen zugeführt, bevor es in den Vorfluter abgeleitet wird.

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist pro Parzelle ein Rückhaltebehälter mit mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Für die Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 177 "Bemessung von Rückhalteräumen" sowie DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (künftig DWA-A 102) zu beachten. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Parzellen können über die durchgehende Erschließungsstraße angefahren werden.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Insbesondere durch die Ortsrandlage sind eine innere Durchgrünung des Straßenraumes und eine Begrünung der privaten Parzellen von Bedeutung für das Landschaftsbild. Der südliche Ortsrand wird künftig durch eine Streuobstwiese bestimmt, die auf den südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen als Ökokontofläche des Marktes Mitterfels entstehen soll. Daher werden im Bebauungsplan keine Bepflanzungen des südlichen Baugebietsrandes vorgesehen. Die bisherige öffentliche Grünfläche auf der Flurnummer 1419/9 wird aufgelassen und den Bauparzellen 1 – 3 zugeschlagen, da die Funktion als Ortsrandeingrünung entfällt.

Die Ortsrandeingrünung wird südlich der Parzellen 4 – 6 wieder hergestellt. In einer 6 m breiten öffentlichen Grünfläche ist eine durchgehende 3-reihige Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung werden entlang der Erschließungsstraßen in regelmäßigen Abständen Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Auf den privaten Bauparzellen sind Festsetzungen zur Pflanzung je eines Baumes 2. Wuchsordnung oder alternativ eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt, um eine landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Die landschaftlich empfindlichen Böschungsbereiche im Westen und Talmulden im Osten bleiben von Bebauung frei.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Baumpflanzungen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen (Textliche Festsetzung III 4.3).

Strauchpflanzungen:

Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Flächen: Entlang der Südgrenze der Parzellen 4-6 ist eine durchgehende 3-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung I 13.2.3):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung III 4.2).

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung III 4.2).

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig (Textliche Festsetzung III 4.1).

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) auszubauen und so anzulegen, dass sie ungehindert befahren werden können. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Stand Februar 2017, AllMBl 2008 S. 806, hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgas-

sen muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendekreisdurchmesser von 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL (K) 23-12 von 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigungspflicht beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäude-trümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Eigenversorgungsanlagen sind vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus der Markt Mitterfels zu informieren.

6.7. Wasserwirtschaft

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 (TRENOW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivi-

tätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Grundwasser, Schichtwasser oder Quellwasser aus den privaten Grundstücksflächen darf den öffentlichen Entsorgungseinrichtungen nicht zugeleitet werden

6.8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

6.9. Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

6.10. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

6.11. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

6.12. Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energieversorgung der Gebäude regenerative Energieträger (z. B. Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung, thermische Solaranlagen, Kraft-Wärme-Kopplung) einzusetzen und auf fossile Energieträger zu verzichten.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Blumental-Süd“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen M 1: 1.000

Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Blumental-Süd“.