I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 WA_1 | TH= max. 6,5m ab Urgelände | 0,35 | 0,8 | o

WA_1 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Urgelände (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.1)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,8 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

2.2 WA_2 | TH= max. 6,5m ab Erschl.straße | 0,35 | 0,6 | o

WA_2 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Erschließungsstraße (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.2)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,6 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

2.3 WA_3 | TH= max. 6,5m ab Erschl.straße | 0,35 | 0,8 | o

WA_3 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TH = max. 6,5 m Traufhöhe ab OK. Erschließungsstraße (sh. II. Textl. Festsetzungen Nr. 1.3.2)
0,35 = maximal zulässige GRZ
0,8 = maximal zulässige GFZ
o = offene Bauweise

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier Zweckbestimmung: Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

4.1 (5,00) geplante Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße) mit bituminöser Decke; mit Angabe der Ausbaubreite

4.2 Fußläufige Verbindung, unbefestigt (z.B. Wassergebundene Decke)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung - hier: WA_1, WA_2

5.3 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 bestehende Einzelbäume:
Baum I. Ordnung, Hochstamm gemäß Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.2 private Grünflächen

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1 Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Grundstückslänge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.2 und 3.3 zu erfolgen.

8.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
8.2 1434 — Flurstücksnummer
8.3 338,50 — Höhenschichtlinien Bestandsgelände
84 30.60 — Bemaßung
8.5 Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude)
8.6 ohne Kartenzeichen — Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.
8.7 Straubinger Straße — innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung
8.8 Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
8.9 1 — durchgehende Nummerierung der Parzellen
8.10 vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage) mit vorgeschlagener Firstrichtung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 o — offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1 Traufhöhe TH OK.Urgelände: Die zulässige mittlere bergseitige Traufhöhe (gemessen ab OK Urgelände bis OK Dachhaut an der Außenkante des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (TH) nicht überschreiten.

1.3.2 Traufhöhe TH OK. Erschließungsstraße: Die zulässige mittlere bergseitige Traufhöhe (gemessen ab OK angrenzende Erschließungsstraße im mittleren Grundstückszufahrtsbereich bis OK Dachhaut an der Außenkante des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (TH) nicht überschreiten.

1.4 Abstandsflächen: Abstandsflächen nach BayBO

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachformen / Dachneigungen:
WA1 u. WA3: Satteldach Dachneigung: 15-20°
WA2: Satteldach Dachneigung: 10-38°, Walmdach Dachneigung: 10-30°, Pultdach Dachneigung: 10-15°;

2.2 Dachdeckung: Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine, Farbe rot/braun/grau/schwarz; ausschließlich beschichtete Blecheindeckung, Farbe rot/braun/grau, Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren sind möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren und sollen die Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf dem Dach sind unzulässig.

2.3 Dachgauben: Schleppgauben sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen.

3.0 EINFRIEDUNG

3.1 Straßenseitig: Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen;
vertikal betonte Metallzäune;
Gabionen;
Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden einheimischen Laubgehölzen.

Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße (Deckschicht).

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

3.2 Gartenseitig: Wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun.

Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Gelände.

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

4.0 GARAGEN / STELLPLÄTZE

4.1 Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
4.2 Garagen-, Carport- und Nebengebäude sollten in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Fertigteilgaragen mit Flachdach sind zulässig.

5.0 GARAGENZUFAHRTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist dafür Ersatz auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).
Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

6.0 IMMISSIONSCHUTZ

Werden schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) zur Staatsstraße St 2140 oder Kreisstraße SR 6 ausgerichtet, so sind die nachfolgenden Festlegungen zu beachten:

Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden.
Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 db(A) aufweisen. Eingebaute Rollandkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 1 m über GOK für Parzellen Nr. 1+3+4, sowie bis zu einer Höhe von 2 m über GOK für Parzelle Nr. 2.

8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen (falls vorhanden) zu verlegen.
Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

9.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen (Erschließungsstraße, Bauparzellen) dem gemeindlichen Kanal zugeführt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauebene beachten).

10.0 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG in der Kreisstraße SR 6 gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

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 Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können im privaten Bereich alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:	mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm
Obstbäume:	Hochstamm mind. 2xv.
Bei Hecken:	Bäume: v. Heister, 100-150 cm Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplantanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

3.2 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbäume:	Walnuss als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss:	als Sämling

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

IV. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten Deckblattes Nr. 2 WA "Blumental" oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Hr. Dr. Husty) nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

1.2 Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler (entlang der Burgstrasse und in der Straubinger Straße) in Mitterfels befinden sich in der Ortsmitte ca. 850 m bzw. ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt. Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 3,2 km Entfernung in Aichmühl, in ca. 2,0 km in Englberg, in ca. 1,3 km in Hinterbuchberg, in ca. 2,0 km Höllmühl, in ca. 1,5 km in Kreuzkirchen, in ca. 1,1 km in Neumühle, in ca. 0,4 km in Scheiblsgrub, in ca. 1,0 km in Talmühle und in ca. 1,9 km in Vorderbuchberg. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.0 ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.0 BAUGRUBENAUSHUB, MUTTERBODEN

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5.0 ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

6.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 Freiflächengestaltungspläne:

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

6.2 Dach- und Fassadenbegrünungen:

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

Geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.

6.3 Sicherstellung des Pflanzraums:

Großbäume:	Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

6.4 Grenzabstände:

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

6.5 Pflanz- und Saatgut

Für Pflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärresourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträgern schadstoffarm sichergestellt werden.
Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.

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

Auf den Einsatz von Mineraldüngern, Herbizieden und Pestiziden sollte verzichtet werden. Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

8.0 BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU

Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.
Neubauten sollten, wenn möglich, barrierefrei geplant werden.

PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

UNTERGRUND:
AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

URHEBERRECHT:
FÜR DIE PLANUNG BEHALTEN WIR UNS DAS RECHT VOR: OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIE PLANUNG NICHT GEÄNDERT WERDEN.

HÖHEN:
HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mitterfels hat am .... beschlossen, die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" durchzuführen.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den……..……….......... ....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" i.d.F. vom .... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....bis .... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ....durchgeführt.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den……..……….......... ....
1. Bürgermeister

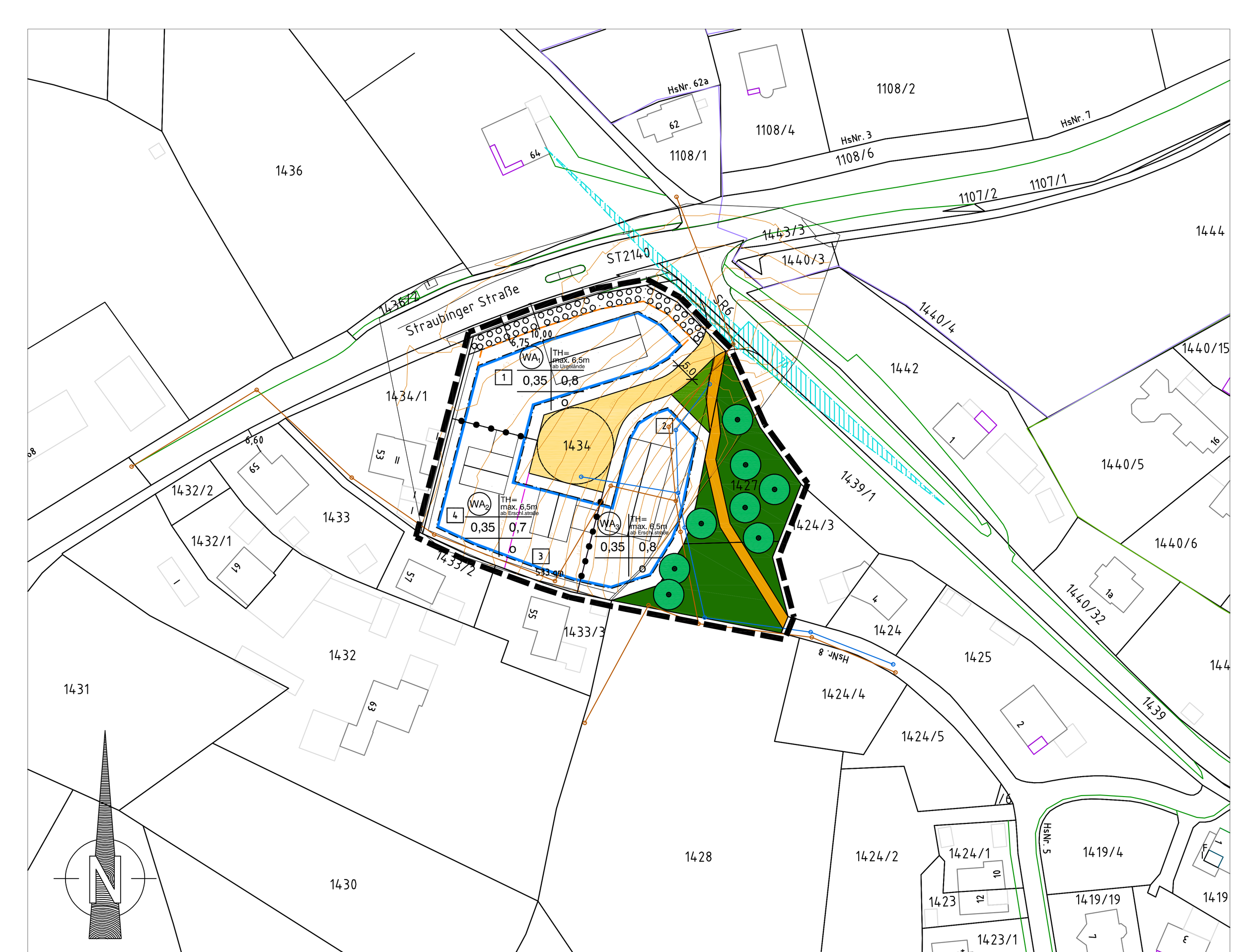
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" ist damit in Kraft getreten.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den……..……….......... ....
1. Bürgermeister

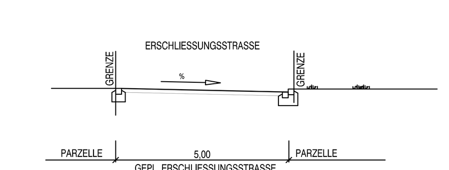
Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental"

Gemarkung Mitterfels, Markt Mitterfels M: 1 / 1.000



Planliche Hinweise
REGELQUERSCHNITTE:

(schematische Darstellung ohne Maßstab)



SCHNITT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Unterlage: 3

DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG
M: 1/1.000
WA "BLUMENTAL"

Gemarkung:	Scheibelsgrub
Gemeinde:	Markt Mitterfels
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" der Marktgemeinde Mitterfels wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ……....……..., gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am ………….....…. bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" im Rathaus der Marktgemeinde Mitterfels während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und zum Flächennutzungsplan und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Blumental" schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).
Abs. 1, Satz 1, des § 215 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.
Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Markt Mitterfels

Markt Mitterfels, den ………………......... ....
1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 12. Oktober 2017 - EE

INGENIEURBÜRO
Willi Schlecht
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 9414-0
Telefax (09424) 9414-30
e-mail: info@ib-w-schlecht.de
Internet: www.ib-w-schlecht.de

Beratender Ingenieur BYIK BAU 11371

Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner