

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN WA "AM KESSELBACH"

GEMEINDE: ROTTHALMÜNSTER
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.1.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.2. 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.3. 2013 hat in der Zeit vom 23.4. 2013 bis 24.5. 2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.3. 2013 hat in der Zeit vom 23.4. 2013 bis 24.5. 2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.6.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.7. 2013 bis 2.8. 2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.6. 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.7. 2013 bis 2.8. 2013 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.2013 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 20.8.2013 gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.10.2013 bis 29.10.2013 öffentlich ausgelegt.
7. Die Marktgemeinde Rotthalmünster hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.10. 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.9. 2013 als Satzung beschlossen.

Markt Rotthalmünster, 23.12.2013

F. Schön -

1. Bürgermeister Schönmoser



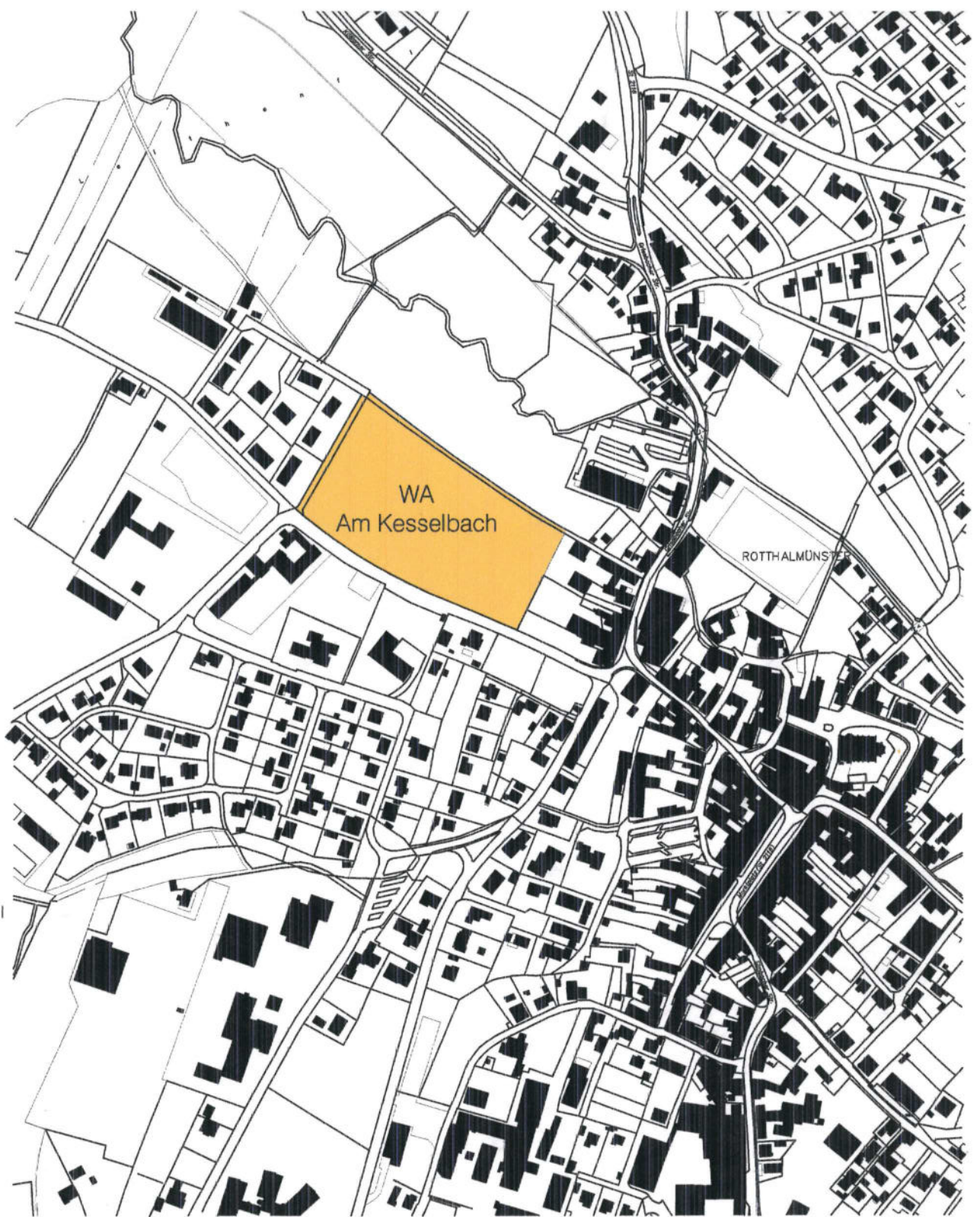
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.12. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Rotthalmünster, den 23.12.2013

F. Schön -

1. Bürgermeister Schönmoser





Übersichtslageplan M 1:5000

PLANUNG

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Bearbeitung Grünordnung:

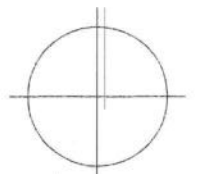
Landschaft + Plan Passau

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann
Passauer Str 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 92 20 54
info@landschaftundplan-passau.de



Vorentwurf	07./27. 03. 2013
Entwurf	20. 06. 2013
Endfassung	10.9. 2013

N



MASSTAB
1/1000

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET AM KESSELBACH, 2.43ha



WA
Am Kesselbach

0.3	0.6
ED	o
max. 2 WE-Haus	
WH max 6,5/7,0m	II

WA
Am Kesselbach

0.4	0.8
ED	o
max. 2 WE-Haus	
WH max 6,5/7,0m	II

WA
Am Kesselbach

0.4	0.8
ED	o
WH max 9,5/10,0m	III

- C. Festsetz
- § 1 Bestan
Der Bebau
und der Gr
die Begrü
- § 2 Geltung
Der räumli
Grünordnu
- § 3 Art der
- (1) Die
„Allg
- (2) Nic
- § 4 Maß d
- (1) In 2
- (2) ma
max
Ger
bzw
im
- § 5 Überb
- (1) Auf:
- (2) Für
ger
- (3) Die
- § 6 Fläche
- (1) Ste
Off
Ste
der
Off
(Kie
- (2) Gre
ein
Höl
Mir
- (3) Ste
1 §
St
- § 7 Einfrie
So

B. Festsetzung durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,3

0.6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0,6

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 3

WH max max. zulässige Wandhöhe
6,5/7,0m hier: bergseits 6.5m, talseits 7.0m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

O offene Bauweise

 Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB)



Kinderspielplatz

5. Zulässige Hausform und höchstzulässige Wohnungsanzahl (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)



nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
max. zulässige Wohneinheiten / Haus, hier 2

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Wohnstraße



verkehrsberuhigte Bereiche

 öffentlicher Fußweg

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

 Bereiche für Stellplätze

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche









Private Grünflächen

Baugebietstyp
Gebietsname

max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zulässige Hausform	Bauweise
max. zulässige Wandhöhen	max. zulässige Geschosszahl

Nutzungsschablone









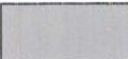

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Laubbaum 1. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm - in öffentlichen Grünflächen und am Parkplatz zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (1), § 15 (6).
-  Laubbaum 2. Ordnung - in öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste § 15 (2)
-  Laubbaum 1-3. Ordnung oder Obstbaum - auf Privatparzellen - zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (3), § 15 (4), § 15 (6)
-  Sträucher auf öffentlichen Grünflächen - zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (5)
-  Laubbaum - zu erhalten
-  Sträucher - zu erhalten

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung bzw. Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Wasserrückhaltebecken

10. sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Hauptfirstrichtung
-  Abgrenzung des unterschiedlichen des Maßes der baulichen Nutzung
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
- 750 geplante Grundstückgröße
-  geplanter, mögl. Baukörper
- 47 Flurnummer, hier 47
-  Höhenlinie, hier 370 m ü. NN
-  bestehende Bäume
-  bestehende Gebäude
-  Nummerierung Parzelle, hier Nr. 1

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.06.2013 und der Grünordnungsplanung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach §4 BauNVO Abs. 3 Nr.4+5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In 2ten Obergeschossen darf eine Raumhöhe von mehr als 2,3 m max. in $\frac{2}{3}$ der Grundfläche betragen. (Parz.1)
- (2) max. Wandhöhe Satteldach: bergseits 6,50 m, talseits 7,0 m
max. Wandhöhe Pultdach -Firstseite: 7.0m, Traufseite: 6.5m
Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
im Baufeld im Südosten (III)erhöhen sich die zulässigen max. Wandhöhen um 3m.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze wird eine hintere Bauflucht von max. 8m festgesetzt, gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze.
- (3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen/Bauflucht zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen straßenseitig bis zu einer Tiefe von 7m. Die Flächen für offene Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig bzw. jeweils vor den Garagen zu platzieren und je nach deren Lage zu verschieben.
Offene Stellplätze und Zufahrten sind in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)
- (2) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergesetzt werden, sind diese in Querschnittsbauweise, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Mindestabstand bei Grenzgaragen mind. 1m.
- (3) Stellplatzschlüssel
1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 75qm, 2 Stellplätze pro Wohneinheit über 75 qm
Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

§ 7 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

Soweit Grundstücke eingezäunt werden, sind Zäune bis 1,1m Höhe ohne Sockel zulässig.
Zulässig sind Holzlattenzäune unbehandelt und auch Metallstabzäune sowie Maschendrahtzäune - hinterpflanz.
Straßenseitig sind Zäune 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Bei Heckenpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

§ 8 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

platz zu (1) Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind nur zulässig für 1-geschossige Garagen- bzw. Nebengebäude, bekiest oder extensiv begrünt

zulässige Dachneigung bei Satteldach/Zeltdach/Walmdach: 22° - 35°

zulässige Dachneigung bei Pultdach: 7° - 10°

(2) Dachaufbauten

Dachgauben sind unzulässig.

Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50cm unter First Hauptdach, Hauptdachneigung mind. 35°, Nebendachneigung wie Hauptdach

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5m² zulässig.

Randabstand zum Ortgang mind. 3m, max. 2 Stück / Seite

(5) Farben: Generell sind möglichst gedeckte Farbtöne zu verwenden, grüne oder blaue Dächer sind nicht zulässig

§ 9 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

(1) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

(2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

§ 11 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§ 12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen

- Asphaltbelag

- Pflasterbelag (Granit, Beton)

(3) Fuß- und Radwege

- Pflasterfläche(Granit, Beton)

- Mineralbeton mit Rieseleinstreuerung

- Asphalt

§ 13 Öffentliche Grünflächen

- (1) In den Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Bäume 2. Ordnung der Pflanzliste § 15 (2) zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 6 qm als Rasenfläche auszubilden.
- (2) Die Gehölze entlang der Franz-Gerauer-Straße sind zu erhalten.
- (3) Wiesenflächen im öffentlichen Grün sind durch autochthone Glatthaferwiesenmischung anzulegen (Übertragung Mähgut oder Ansaat Wiesendrusch)

§ 14 Private Grünflächen

- (1) Entsprechend der Planzeichnung ist pro Bauparzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten § 15 (3), § 15 (4) oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste § 15 (6) als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.
- (2) Auf den Parzellen am Grünstreifen der Franz-Gerauer-Straße ist der Wurzelraum = Kronenbereich von Bebauung, Auffüllung und Abgrabung zum Schutz der Bäume freizuhalten.

§ 15 Pflanzlisten

- | | | | |
|--------------------------------|---|--|---|
| (1) Bäume 1. Ordnung: | öffentliche Grünflächen und am Parkplatz
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm | Spitzahorn
Winterlinde | Acer platanoides
Tilia cordata |
| (2) Bäume 2. Ordnung: | Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm | Winterlinde "Greenspire"
Winterlinde "Rancho"
Spitzahorn "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"
Baumhasel
Schwedische Mehlbeere | Tilia cordata "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"
Acer platanoides "Eurostar"
Acer platanoides "Cleveland"
Prunus avium "Plena"
Corylus colurna
Sorbus intermedia |
| (3) Laubbäume 1. Ordnung: | Hausgärten
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang > 14-16 cm | Winterlinde
Vogelkirsche | Tilia cordata
Prunus avium |
| (4) Laubbäume 2. - 3. Ordnung: | Hausgärten
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm | Winterlinde "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"
Feldahorn
Hainbuche
Holzbirne
Vogelbeere
Diverse Malus-, Prunus-, -Crataegus-, Sorbus- Sorten
(Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a. Kleinbaumarten) | Tilia cordata "Greenspire"
Acer platanoides "Eurostar"
Acer platanoides "Cleveland"
Prunus avium "Plena"
Acer campestre
Carpinus betulus
Pyrus communis
Sorbus aucuparia |
| (5) Sträucher: | 2xv, o.B., 60-100 | Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Rosa canina
Sambucus nigra | Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder |

(3) Nat
Für Ein
festge
Die Au
Flur. N

(4) Sch
Der C
zu lag

(5) Be
Parkp

(6) Ge
Amph
Bösch
und g

§ 18

(1) S
(2) N
R
(3) O
a

§ 19

Hinwe

1. Luft
Zur Re
sind A
Energ
Die Ar

2. Wa
Es wir
am To

3. Nie
Abflie
(Brauc
Wege
fläche
Kupfe
wasse
Um de
stärke
▪ Natl
▪ Déz
▪ Maf
▪ Able
▪ Brei
▪ Beg
Aus

4. Pfla
Es wir
Der N

Sambucus nigra
Salix caprea

Schwarzer Holunder
Salweide

ES WIR
Der N

(6) Obstbäume: Hausgärten
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 12-14 cm

5. Bau
Es sol
Herste

Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur,
Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling,
Klarapfel u.a.

Sonst

Geeignete Kirschensorten: Fröhsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a

1. Lan
Eine c

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.

2. Bo
Etwaig

Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellensorten

für De
Auf di

§ 16 Pflanzabstände

Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

3. Spi
Bei ein
für Ju

§ 17 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Bau GB)

4. Sic
Bezüg
W 40€
Beweg
hinge

(1) Erhaltung Gehölzbestände

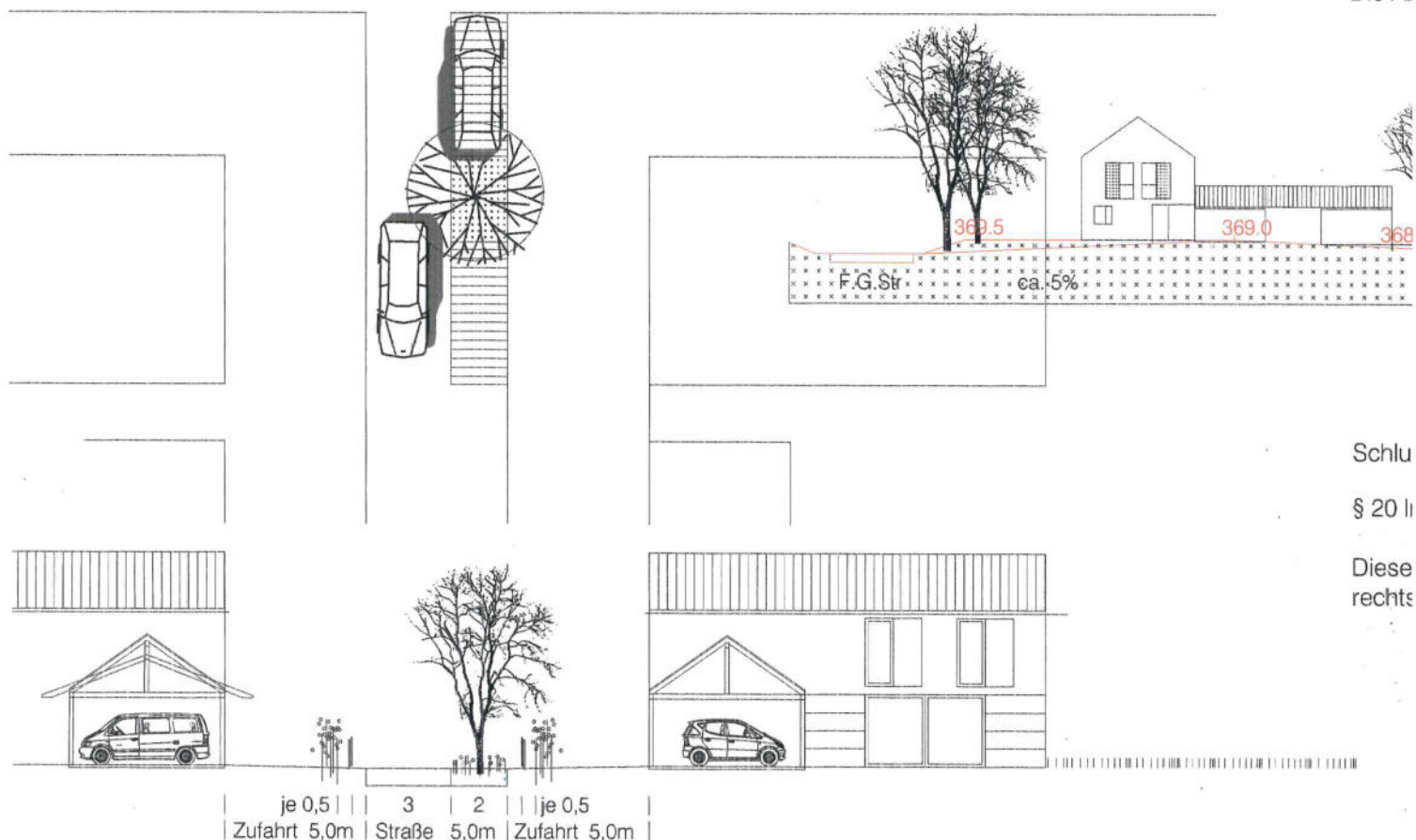
Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Ausnahme: Das Europäische Pfaffenhütchen ist aufgrund der Giftigkeit in den Hecken zu entfernen.

5. Ver
Die Tr
Repar
Baum
unters

(2) Artenschutzrecht

Eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern (Einfahrtbereiche) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eine Rodung zwischen dem 01.03. und 30.09. ist nicht zulässig.

6. Tel
Zur Ve
entsp
Die At



Schlu
§ 20 li
Diese
rechts

(3) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Ausgleichserfordernis von 1.389 m² festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird der gemeindeeigenen Ökokontofläche am Kesselbach Flur. Nr. 793, Gmkg. Pattenham entnommen.

(4) Schutz des Oberbodens

Der Oberbodens ist vor Baubeginn in seiner ganzen Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. 1,5 m Höhe) zu lagern und mit Leguminosen oder Weidelgras anzusäen.

(5) Beschränkung der Versiegelung

Parkplätze, Nebenflächen und Stellplätze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

(6) Gestaltung Regenrückhalteteich

Amphibienfreundliche Gestaltung mit dauergestauter Flachwasserzone und unterschiedlichen Böschungsneigungen, Außenböschung (Süd) mit Sand- und Steinmaterial. Einbindung durch Baum- und gruppenweise Strauchpflanzungen.

§ 18 Abwasser

- (1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
- (2) Niederschlagswasser ist auf privatem Grund zu versickern bzw. im Trennsystem über entsprechende Regenwasserkanäle und Regenrückhalteeinrichtungen schadlos zum Vorfluter zu leiten.
- (3) Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

§ 19 Energie

Das Planungsgebiet wird an das Erdgasnetz der ESB Energie Südbayern GmbH angeschlossen.

Hinweise zum Umweltschutz

hhh

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln. (Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).

Wegen hohen Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

4. Pflanzenverwendung

Es wird empfohlen auf den Privatgrundstücken keine Thujahecken zu pflanzen (Giftpflanze).

Der Metallgehalt im gärtnerischen Grün sollte 90% nicht überschreiten

Der Nadeinholzanteil am gartnerischen Grün sollte 20% nicht überschreiten.

5. Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

Sonstige Hinweise

1. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

2. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Spielplätze

Bei einer Spielplatzbepflanzung ist auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit in der aktuellen Fassung als giftig gekennzeichnet wurden.

4. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

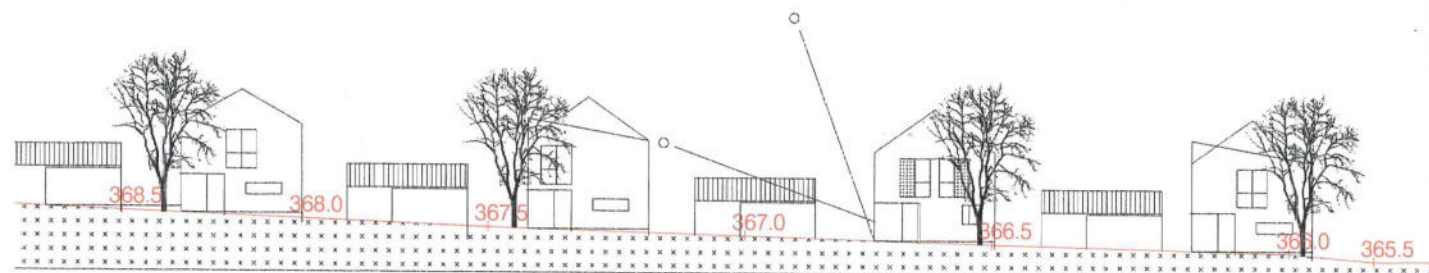
5. Versorgung mit elektrischem Strom

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen.

Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern und dem Maßnahmenträger abzustimmen.



Schemalängsschnitt Straße 1/500

Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.