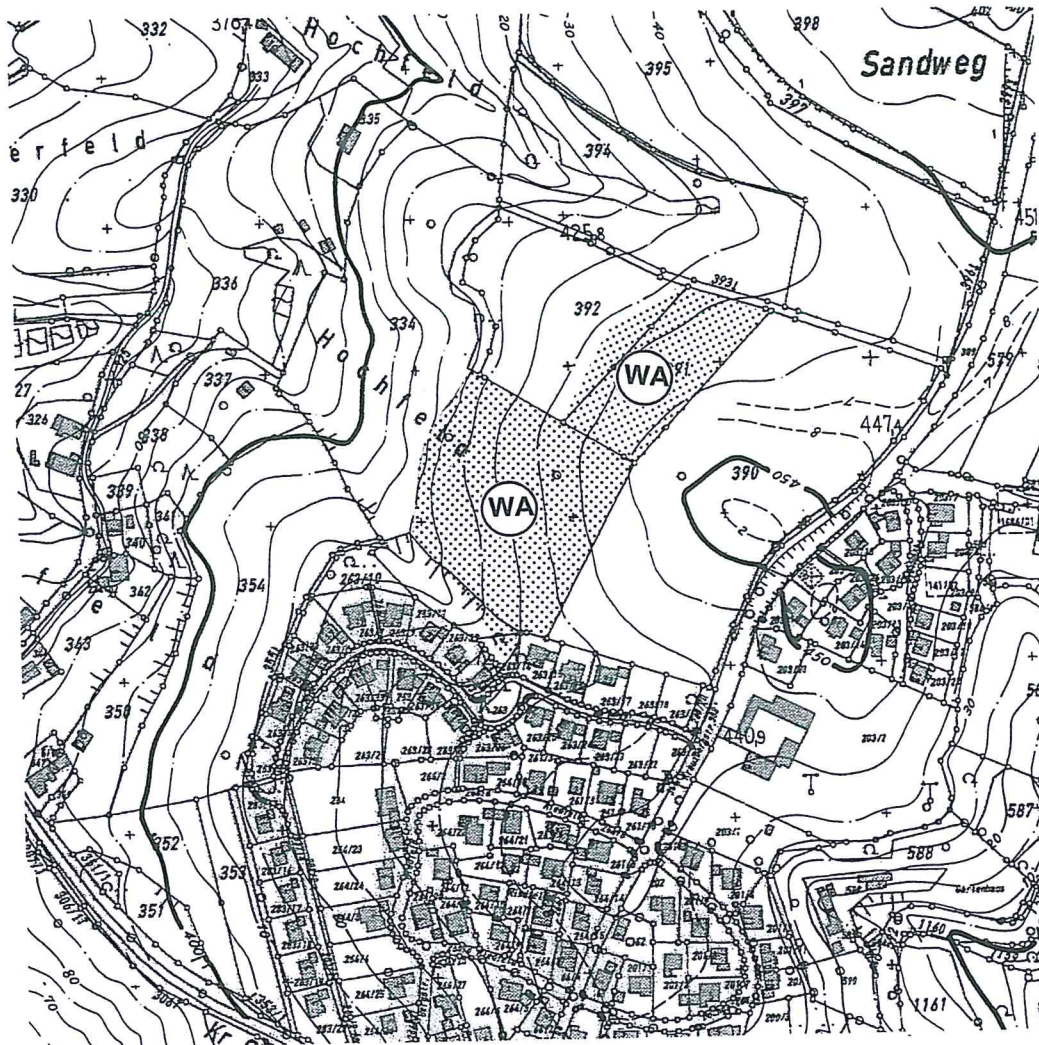


1, Bauf

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem G R Ü N O R D N U N G S P L A N "WA HOCHFELD II"



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WINDBERG
WINDBERG
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme **März 2007**

geändert _____
geändert _____

Planfassung **11.07.2007**

geändert _____

HIW

**HORNBERGER,
ILLNER, WENY**
Gesellschaft von
Architekten mbH

Landshuter Str. 23
94315 Straubing

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
 - 1.1 Karte M 1:25.000

- 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Planliche Hinweise

- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - A Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - A 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3.3 Bauweise
 - A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
 - A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
 - A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
 - A 3.7 Abstandsflächen Grenzgaragen
 - A 3.8 Geländegestaltung / Stützmauern
 - A 3.9 Einfriedungen
 - A 3.10 Geländeschnitte
 - A 3.11 Versorgungsleitungen
 - B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
 - B 3.1 Öffentliche Grünflächen
 - B 3.2 Private Grünflächen
 - B 3.3 Straßenbeleuchtung
 - C Ökologische Ausgleichsfläche

- 4. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 4.1 Genehmigungsfreistellung
 - 4.2 Gehölzlistenauswahl
 - 4.3 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger u. Pestizide
 - 4.4 Archäologie
 - 4.5 Landwirtschaft
 - 4.6 Bauschuttrecycling
 - 4.7 Regenwassernutzung
 - 4.8 Sicherheitsabstände
 - 4.9 Hang- und Schichtwasser
 - 4.10 Streusalz, ätzende Streustoffe

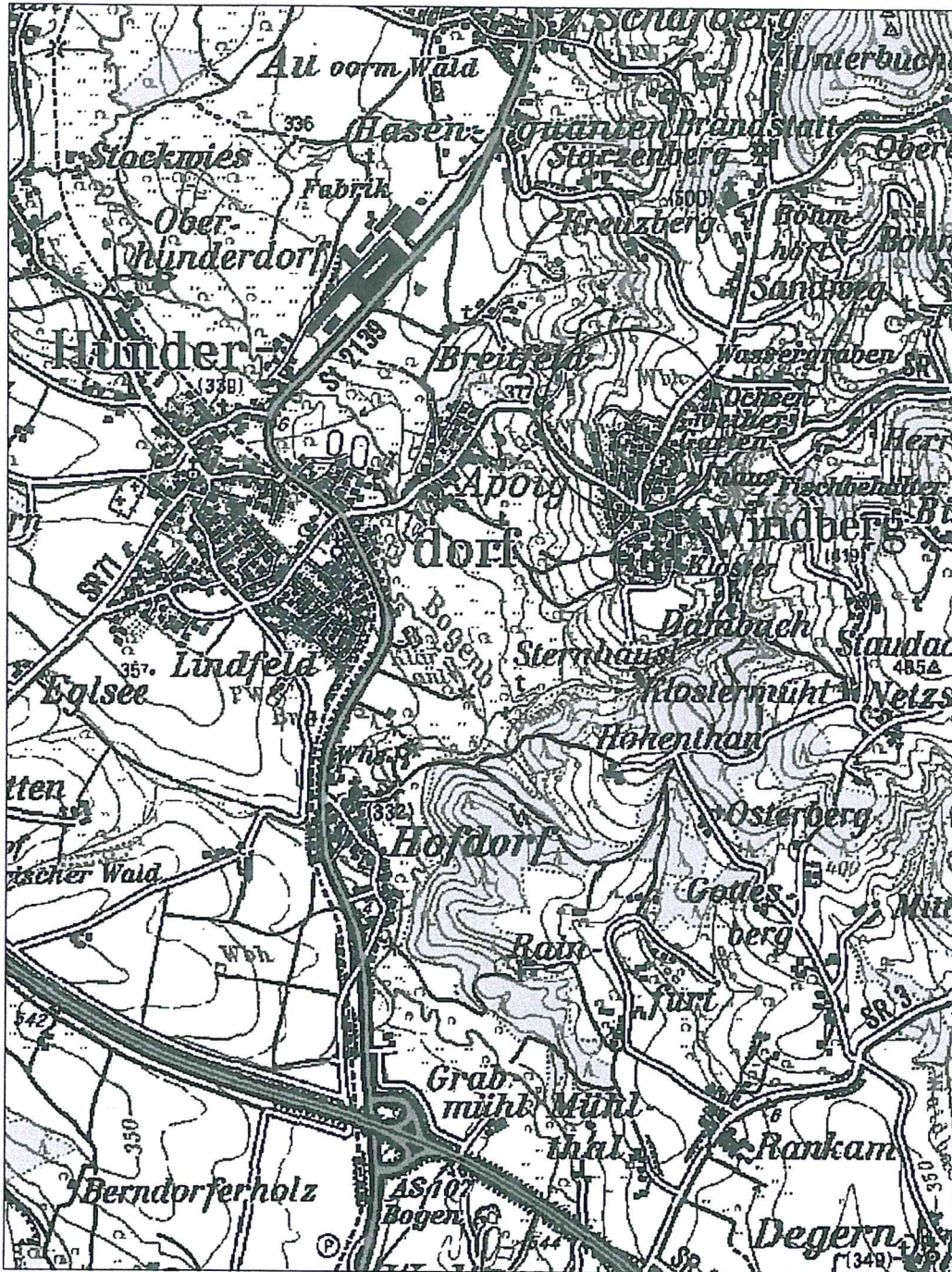
- 5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500**

- 6. VERFAHRENSVERMERKE**

- 7. BEGRÜNDUNG**
 - 7.1 Planungsdaten
 - 7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
 - 7.3 Planungsvorgaben
 - 7.4 Bauungs- und Grünordnungsstruktur BA II
 - 7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes
 - 7.6 Umweltbericht
 - 7.7 Flächenbilanz

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1/25.000



2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschoßflächenzahl
GFZ max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl
GRZ max. 0,3

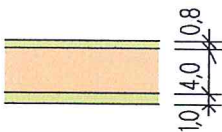
3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

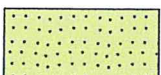


öffentliche Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün
Sammelstraße

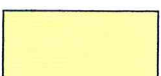


Fußweg / Trampelpfad

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken



Graben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün

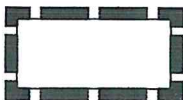


zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend)

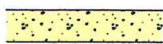


geplante Hecken

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



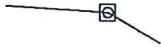
nicht eingezäunter Vorgartenbereich

2.1. Planliche Hinweise

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt

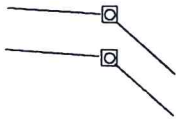


Flurstücksgrenze



Grenzstein

Straßen und Wege



abgemarkter Weg



Höhenlinien

Verschiedenes



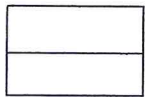
Parzellennummer

391

Flurstücksnummer



Böschung



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener
Firstrichtung



Garage

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6

A 3.3 Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach symmetrisch geneigt.

Dachneigung: Satteldächer 18° - 30°

Dachdeckung: kleinformatische Dachplatten in rötlichen Tönen oder Blechdeckung.

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m².

Wandhöhe traufseitig: max. 6,75m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hausform: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m (Urgelände gemessen auf die Haustiefe) ist zwingend der Typ des Hanghauses zu wählen (U+E+D).

Fassaden: Putzfassaden bzw. Fassaden mit Holzbekleidungen sind zulässig. Fassadenbekleidungen mit Sichtmauerwerk sind unzulässig.

Farbgebung: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Farbtöne

Sockel: Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig.
Der Sockelanstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

Wahlweise können begrünte Flachdächer oder in Dachform und -neigung an das Hauptgebäude angepasste Dächer errichtet werden.

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

A 3.7 Abstandsflächen Garagen

Grenzgaragen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen aus gestalterischen Gründen von der Grundstücksgrenze einen Meter abgesetzt werden. Werden Garagen in einem Abstand von einem Meter errichtet, darf deren mittlere Wandhöhe bezogen auf das Urgelände max. 4,6 m betragen, wenn deren grenzseitige Länge 8 m und deren Gesamtnutzfläche 50 m² nicht überschreitet.

Die Wandhöhe auf der Garageneinfahrtsseite darf dabei jedoch 3,5 Meter nicht übersteigen. Hierbei ist für Parzellen, die bergseitig erschlossen werden vom Urgelände, für Parzellen, die talseitig erschlossen werden, vom Straßenniveau im Grundstückszufahrtbereich aus zu messen.

A 3.8 Geländegestaltung / Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken mit einer Höhe von mehr als 1,20 m ab Urgelände und einem Abstand zur Grundstücksgrenze unter 3,0 m sind unzulässig.

Stützmauern dürfen ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionen ausgeführt werden. Höhe max. 1,20 m.

A 3.9 Einfriedungen

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind Einfriedungen ohne durchl. Zaunsockel aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Zäune sind als Hecken nur mit heimischen Laubhölzern wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune ohne durchlaufende Zaunsockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

A 3.10 Geländeschnitte

Mit den Bauantragsunterlagen sind für Wohnhaus und Garage mit Höhenkoten versehene Geländeschnitte vorzulegen, die den Verlauf des Urgeländes und des geplanten Geländes vom Anschluss an die Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze aufzeigen.

A 3.11 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

B Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

- a) In den öffentlichen Grünflächen der Randeingrünung entlang der Parzellen 7 + 8 sind je 100 m² Fläche 30 Stück standortheimische Sträucher sowie 2 standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- b) In den öffentlichen Grünstreifen der Randeingrünung südöstlich der Parzellen 1-4 sind 50 % der Gesamtfläche wie unter a) genannt zu bepflanzen.
- c) In der öffentlichen Grünfläche nördlich der Parzelle 1 sind 4 Obstbäume (Hochstämme) heimische Sorten zu pflanzen.
- d) Auswahl der Gehölze nach Ziffer 4.2
- e) Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist dem Landratsamt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

B 3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Straßenbegleitende Einzelbäume

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

SA Sorbus aucuparia „Edulis“ Mährische Eberesche

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

3.2.2 Randeingrünung Parz. 5 + 6

Entlang der an die freie Feldflur grenzenden westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 5 und 6 ist auf privatem Grund eine mind. 2-reihige Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu schaffen.

Pflanzenauswahl der Sträucher siehe Gehölzlistenauswahl der textlichen Hinweise.

B 3.3 Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten; z.B. Natriumdampfhochdrucklampen mit geschlossenen Leuchtkörpern und niedriger Lichtpunkthöhe.

Die Auswahl der Leuchtmittel hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

C Ökologische Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 7.440 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches des Ökokontos „Hochfeld“ Fl. Nr. 334 Tfl. der Gemeinde Windberg bereitgestellt (Kompensationsfaktor 2,0).

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Genehmigungsfreistellung

Die Gemeinde Windberg wird die Bauanträge zur Genehmigung an das Landratsamt Straubing-Bogen weiterleiten. Art. 64 BayBO findet keine Anwendung.

4.2 Gehölzlistenauswahl

Baumarten:

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Straucharten:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

4.3 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

4.4 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.5 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.6 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Die Regenwasserzisternen müssen über eine Drossel verfügen, die stets ein Puffervolumen von 3 m³ gewährleistet.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

4.8 Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) 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 hingewiesen.

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

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei allen Erdarbeiten in der Nähe von Erdkabeln ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

4.9 Hang- und Schichtwasser

Mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist aufgrund der Geländeausformung zu rechnen.

4.10 Streusalz, ätzende Streustoffe

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie angrenzender Vegetation verzichtet werden.