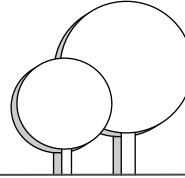




**GEMEINDE
SALCHING**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)
„AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG“**

Gemeinde Salching über VG Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2011
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 18.02.2013
Satzungsbeschluss vom 23.04.2013

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
über VG Aiterhofen
vertreten durch Herrn
1. BGM Franz Richter
Straubinger Straße 4
D-94328 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

D-94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Franz Richter
1. Bürgermeister

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





| |
|---------------------------|
| Inhaltsverzeichnis |
|---------------------------|

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)..... | 3 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)..... | 3 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)..... | 3 |
| 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)..... | 3 |
| 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) | 3 |
| 1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)..... | 3 |
| 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO)..... | 5 |
| 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude | 5 |
| 2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude | 6 |
| 2.3 Einfriedungen..... | 7 |
| 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern..... | 7 |
| 2.5 Verkehrsflächen..... | 7 |
| 3. Festsetzungen zur Grünordnung..... | 8 |
| 3.1 Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen | 8 |
| 3.2 Private Grünflächen | 10 |
| 4. Freiflächengestaltungspläne | 11 |
| Hinweise und Empfehlungen..... | 12 |



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

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

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

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

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

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

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

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

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

- 1.5.1 Strom- und Wasserleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen oder Gehwege zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Fernmeldeleitungen sollten ebenfalls in unterirdischer Bauweise verlegt werden.
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenräger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellungen im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.



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

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

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



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,00 m
Ausnahmen:
a) bei Anstieg des Geländes zwischen Straße und gepl. Außenwand um mehr als 50 cm: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden 6,50 m
b) bei Abfall des Geländes zwischen Straße und gepl. Außenwand um mehr als 50 cm: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 5,50 m
Als Wandhöhe gilt jeweils das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstücksseite.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- 2.1.3 Dachneigung: bei Satteldächern: 20-40°
bei Walm- und Krüppelwalmdächern 20 – 30°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
Blechdächer sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.6 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 2.1.7 Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.



2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- 2.2.3 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.
- 2.2.4 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.5 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.6 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.7 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.



2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Evtl. private durchlaufende Betonsockel zu öffentlichen Flächen hin sind nur bis max. 10 cm Höhe über das unmittelbar angrenzende öffentliche Gelände zulässig.
- 2.3.4 Als Randausbildung zwischen den einzelnen Parzellen sind aufgrund der gegebenen Höhenunterschiede im Baugebiet Betonsockel bis max. 10 cm zulässig.
- 2.3.5 Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind im flacheren Teil oberhalb der mittig verlaufenden Erschließungsstraße (betrifft Parzellen 41a mit 62) bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, unterhalb dieser Erschließungsstraße sowie nach Westen hin im etwas steileren Gelände (betrifft Parzellen 35 mit 40 sowie 63 mit 68) bis zu einer Höhe von max. 1 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen Böschungsneigungen von mind. 1:1,5 oder flacher sowie Mindestgrenzstabstände von 0,5 m einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen in den Grenzbereichen).
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von evtl. Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.
Stützmauern entlang der Straße - ebenfalls nur in Form von Naturstein-Trockenmauern - sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

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



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

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

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

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donau-Isar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

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

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

| | | |
|------------------|--------------------|-----------------|
| Acer campestre | H, 3xv, STU 14-16 | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Sol., 3xv, 350-400 | - Hainbuche |
| Prunus avium | H, 3xv, STU 14-16 | - Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | H, 3xv, STU 14-16 | - Eberesche |

Im Straßenraum z.B. auch:

| | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Sorbus aria 'Magnifica' | H, 3xv, STU 14-16 | - Großlaubige Mehlbeere |
| Pyrus callery. 'Chanticleer' | H, 3xv, STU 14-16 | - Stadtbirne |

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 14-16 aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten



3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

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

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

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

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

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

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

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

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

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus*</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare*</i> | - Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum*</i> | - Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Salix</i> in Sorten | - Diverse Weidenarten |



Sambucus nigra - Gemeiner Holunder
Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball
u. a. geeignete Blütensträucher

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

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Multifunktionsstreifen

Die Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplanten Nutzung als wasserdurchlässige Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder Wiesenstreifen auszuführen. Im Anschluss an die Straße ist eine Mulde zur Regenretention auszubilden.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Hinweise, Ziff. 7).

3.1.9 Pflege

- Sämtliche Neupflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen, um eine dauerhafte Aushagerung und eine Erhöhung des Artenspektrums zu erzielen.
- Gehölzentnahmen sind allenfalls plenterartig (einzelstammweise) und im Bereich des Eichenbestandes nur im Einvernehmen mit der UNB am LRA SR-Bogen zulässig.

3.2 Private Grünflächen

Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.



4. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

- 4.1 Für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (straßenbegleitende Bepflanzung, Absetzmulden, ergänzende Maßnahmen in der festgesetzten Ausgleichsfläche sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
- 4.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.
- 4.3 Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung, der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegen lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die mit Nr. D-2-7141-0281 bezeichneten Bodendenkmäler - Station des Jungpaläolithikums, Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums (Stichbandkeramik, Münchshöfen, Altheimer Kultur) und der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der frühen Bronzezeit.

Das geplante Baugebiet überdeckt fast dieses gesamte Bodendenkmal.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt besitzt aus Sicht des BLfD Priorität. Die bereits im Vorfeld der Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan ausgesprochene Empfehlung des BLfD, eine Umplanung zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern, führte zu einer Umplanung in der Mitte des Geltungsbereiches: hier wurde der ohnehin für das Baugebiet vorgesehene Spielplatz - ohne tiefwurzelnde Baumpflanzungen - eingeplant.

Für die Bereiche im Fall der o.g. Planung, für die keine Möglichkeiten bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung - und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art - ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alle Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und bedürfen eines schriftlichen Bescheides durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags - nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheides - vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

Das BLfD weist darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzögerungen des Bauablaufes zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.



C.2 Fassadengestaltung

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

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

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

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

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

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

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Länge möglichst nicht über die erforderlichen 5 m).

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

C.5 Dach- und Wandbegrünung

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

C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).



Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.

C.7 Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln und Streusalz soll zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, der angrenzenden Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen auch auf privaten Flächen unterbleiben (- auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

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

C.9 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Baugebungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.
- Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die im Umfeld an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.



C.12 Elektrische Erschließung

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

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

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

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

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

C. 13 Ökologisches Bauen

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

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

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

C. 14 Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen zur Heizungsunterstützung bzw. Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.



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

Eine Wärmeversorgung mittels eines Gas- oder Biomasseheizkraftwerkes mit Kraft-Wärmekoppelung oder der Anschluss an ein Nahwärmenetz wären weitere ressourcenschonende Alternativen.

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

C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

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

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

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

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

C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

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

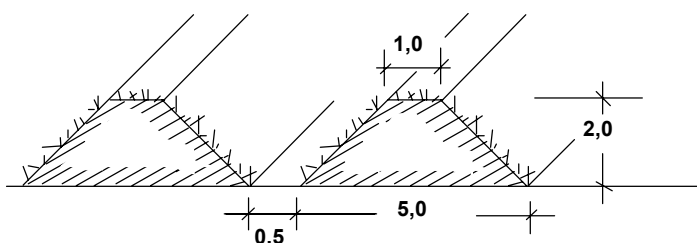


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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



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

C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist.

Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

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

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

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

C. 20 Veröffentlichung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes/Aushändigung an die Bauwerber

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde unter www.salching.de abrufbar.

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

C. 21 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Kreisstraße SR 9 in Richtung Ortsmitte (Haltestelle „Lindinger“). Über die beiden Buslinien 22 (Hailing - Hankofen - Salching - Straubing) und 23 (Dingolfing - Schwimmbach - Leiblfing - Straubing) bestehen mehrmals täglich Verbindungen von und nach Salching bzw. von und zum neuen Baugebiet.