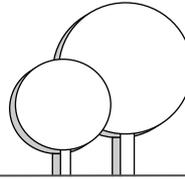




**GEMEINDE
SALCHING**



**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

**DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„AM PFINGSTBERG - ERWEITERUNG“**

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2017
Billigungsbeschluss vom 15.01.2018
Satzungsbeschluss vom 12.03.2018

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
über VG Aiterhofen
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Alfons Neumeier
Straubinger Straße 4
D-94328 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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



.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

Seite

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
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.....	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung.....	7
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	8
3.1	Private Grünflächen	8
3.2	Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume	8
3.3	Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume	8
3.4	Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	9
3.5	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
3.6	Weitere Festsetzungen	9
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....	10



B 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, 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, 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 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.3.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit darf max. 50% der Wohnfläche der Hauptwohneinheit umfassen.

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. Art. 6 BayBO gültig.

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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich von Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.3 Ist dieser 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.

- 1.5.4 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung von festgesetzten Baumstandorten zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Wandhöhen:

WA 1 (Parz. 68): Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 10,10 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrhahnoberkante der Kreisstraße SR 9 im Bereich der vorhandenen Zufahrt (Bezugspunkt s. Plan) bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

WA 2 (Parz. 69 mit 72): Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 9,20 m
Als Wandhöhe gilt jeweils das Maß von der Fahrhahnoberkante der Kreisstraße SR 9 im Bereich der geplanten Zufahrt (Bezugspunkt s. Plan) bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.2 Dachform:

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer

2.1.3 Dachneigung:

bei Satteldächern: 18 – 40°

bei Walm- und Krüppelwalmdächern: 18 – 30°

bei Pultdächern: 5 – 15°

bei Flachdächern: ab 0°

2.1.4 Dachdeckung:

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.

Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind je Parzelle bis zu 50 m² zulässig.

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.



- 2.1.8 Keller: Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17)
- 2.1.9 Bauausführung: Gebäude dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.
- 2.1.10 Schallschutzfenster: Auf nach Westen, Norden und Osten hin orientierten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen der Parz. 68, 69 und 70 sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB) einzubauen.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.2 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m über anstehendem Gelände.
Im WA 1 gilt: 7,65 m ab OK Kreisstraße SR 9 im Bereich der vorhandenen Zufahrt (Bezugspunkt s. Plan).
- 2.2.3 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.
- 2.2.4 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz. Im Übrigen ist die örtliche Stellplatzsatzung zu beachten.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z.B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.6 Bei Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
- 2.2.7 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig.
- 2.2.8 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 BayBO – ausgenommen Garagen und Carports - sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bezüglich Dachneigung und -form werden keine Festsetzungen getroffen.
- 2.2.9 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.



- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung ebenfalls unzulässig.
- 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 (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils das Urgelände. In begründeten Ausnahmefällen sind unter Vorlage entsprechender Geländeschnitte weitere geringfügige Überschreitungen zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.1.5 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).
- 2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Die Straßenanbindung der Parzelle 68 darf nur über die bereits vorhandene Zufahrt zur Kreisstraße SR 9 erfolgen.
- 2.5.2 Die Erschließung der Parzelle 69 mit 72 darf nur über eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße SR9 über eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit für PKW erfolgen.
- 2.5.3 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.4 An Einmündungen und Kreuzungen sind eventuelle Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig z.B. über Fugenpflaster oder Wiesenflächen im Untergrund zu versickern.
- 2.6.2 Zur Niederschlagswasserbehandlung s. a. Ziff. C. 6 und C. 21 der Hinweise.



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.2 bis 3.4, Nachweis mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

3.1.2 Zu pflanzende 2-reihige Gehölzgruppen zur Randeingrünung auf mind. 50 % der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen. Mindestbreite 3 m mit einem Heisteranteil von mind. 5 %.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.2 bis 3.4, Nachweis mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

3.1.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Planzeichen.

3.1.4 Neue Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

3.1.5 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mitten des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.

3.2 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

3.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	Großlaub. 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

3.4 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

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

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

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix in Sorten	- Div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

3.5.1 Die Anwendung der sog. „Checkliste“ des Leitfadens „Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung“ (s. Umweltbericht) ergibt im vorliegenden Fall aufgrund der zum Teil bereits bebauten bzw. intensiv genutzten Ausgangsflächen keinen weiteren Ausgleichsbedarf.

3.6 Weitere Festsetzungen

3.6.1 Vor einem Gebäudeabbruch ist eine Überprüfung hinsichtlich Fledermäusen und Gebäudebrütern von einer qualifizierten Person vorzunehmen.

3.6.2 Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, welcher die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, einzureichen.

3.6.3 Eine evtl. Zurücknahme der Thujahecke hat im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe liegen lt. Bayerischem Denkmalatlas die mit Nr. D-2-7141-0281 bezeichneten Bodendenkmäler – u.a. Station des Jungpaläolithikums, Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums (Stichbandkeramik, Münchshöfen, Altheimer Kultur) und der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der frühen Bronzezeit.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Sollten notwendige Sondagegrabungen ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung 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.

Holzbauweisen und/oder Holzhäuser sind zulässig.



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.

Durchgehende Zaunsockel sind gem. Ziff. 2.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe denkbar, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m).

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

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

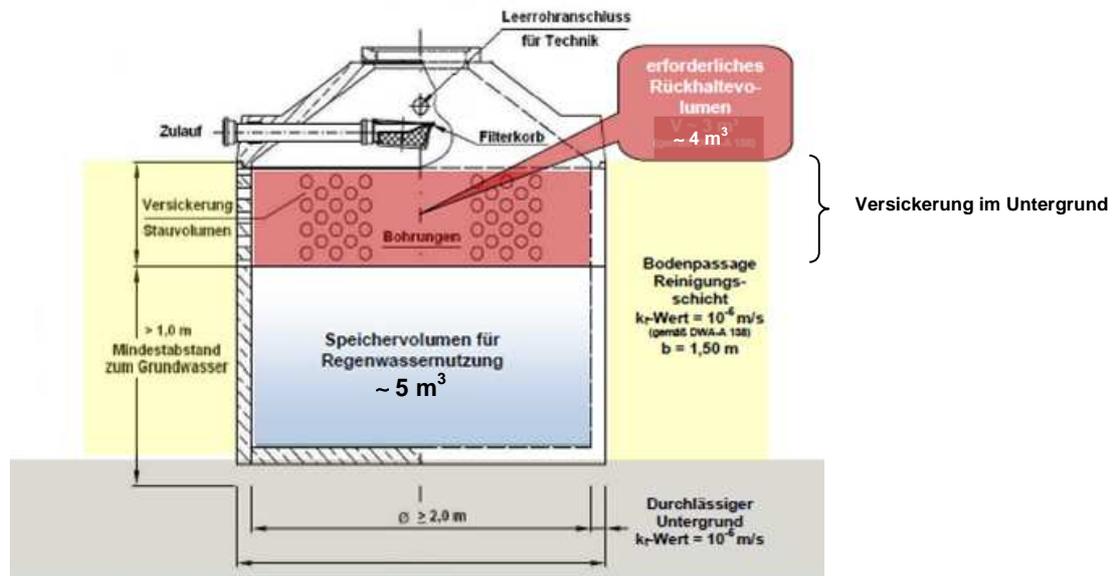
Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, je Grundstück eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Volumen von ca. 9 m³ einzubauen. Den Bauwerbern wird empfohlen, den Speicheranteil der Zisterne zur individuellen Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toiletten-spülung) zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (empfohlene Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toiletten-spülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für kompostierbare 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 Bebauungs- 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 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben in der Umgebung Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden 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 von festgesetzten oder vorhandenen Baumstandorten - 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

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 (z.B. Verbundwerkstoffe).

C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; 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.

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

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

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 der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden 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 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

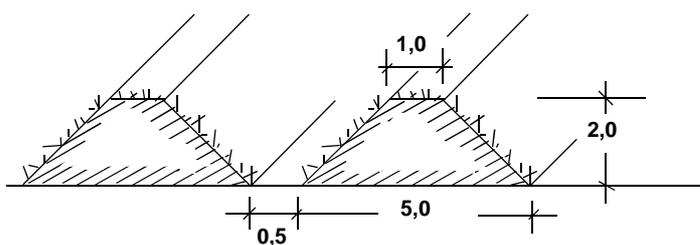


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.



C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

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).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen; im vorliegenden Fall: an der Brückenstraße (SR 9).

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich derzeit in ca. 500 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.

Unmittelbar an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes „Am Pfingstberg III“ in die SR 9 ist eine neue Bushaltestelle geplant.

C. 21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.



Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß Ziff. 2.1.3 der Festsetzungen durch Text nur im Bereich des Zwischenbaus im WA 1 zulässig. Im weiteren Baugebiet sind Metalldächer nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.



C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllIMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erford. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des im WA 2 geplanten, nur ca. 40 m langen Stichweges kein entsprechender Wendehammer vorgesehen.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - einen Förderstrom von je 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei ein Fließdruck größer 1,5 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates dem Schutzbereich angepasst.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

C. 24 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde unter www.salching.de abrufbar. Jedem Grundstückseigentümer oder Bauinteressenten wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.