I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) - Plan'zV 90)

1	Erläuterung zur Nutzungsschablone
2 3	1. Art der baulichen Nutzung 2. Bauweise
4 5	3. Zulässige Zahl der Geschosse, maximale Wanzhöhe (WH) 4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6	5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 6. Zulässige Dachformen und Neigungen

1.0 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

(§§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ BauNVO)

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs.1 und 2 BauNVO)

1.2 (MI) Mischgebiet (§6 Abs.1 BauNVO)
Tankstellen gem. §6 Abs.2 Nr.7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sind unzulässig.

1.3 (GE) m.B. Gewerbegebiet (§§8 BauNVO) mit Beschränkungen

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind zulässig (§1 Abs.6) (ff.§ BauNVO).

Tankstellen gem. §8 Abs.2 Nr.3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sowie reinp angefßchen im Freien sind unzulässig.

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

1.4 o offene Bauweise

1.5 △ nur Einzelhäuser zulässig

2. Grenzsignaturen / Verkehrsflächen

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Anbauverbotzone Staatsstraße St 2140 (Art.23 Abs.1 Nr.1 BayStrWG i.V.m. Art.23 Abs.2 BayStrWG). In einem Abstand von 17,0 m, gemessen am Fahrbahnrand, ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

2.3 Eingeschränkte Anbauverbotszone Staatsstraße St 2140. In einem Abstand von 17,0 bis 20,0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, ist gem. Art.23 Abs.2 BayStrWG ausnahmsweise die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:
Abstellplätze und Ausstellungsplätze (Art.2 (1) Nr.2 BayBO)
Lagerplätze (Art.2 (1) Nr.2 BayBO)
KfZ-Stellplätze für kraftfahrzeuge (Art.2 (1) Nr.4 BayBO)

2.4 Baugrenze

2.5 Öffentliche Verkehrsfläche, Asphaltbelag, Breite ca. 4,50 m

2.6 (F) Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg, Pflasterbelag, Regelbreite 1,50 m
Anpinzung im Westen 2,50 m.

2.7 Mehrzweckstreifen, Breite 2,0 m, Parken, Grundstückszufahrten, Baumstandorte für Straßenbegleitgrün.

2.8 (F+R) Öffentliche Verkehrsfläche, Fellsweg, Fußweg, Radweg, wassergebundene Decke, Regelbreite freie Landschaft 1,50 m, Anbirdung im Westen 2,50 m.

2.9 Einfahrtsbereich, innerhalb des festgesetzten Abschnittes ist die Errichtung einer einzelnen Zufahrt zulässig.

3. Immissionsschutz

3.1 $L_W'' =$

Als maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche werden im GE festgesetzt:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):	**60 dB (A)**
Nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr):	**45 dB (A)**

4.0 Regelung des Wasserabflusses

4.1 (R) Landschaftsweiher / Regenrückhaltung

Zulässig ist die Errichtung der Geländegestalt durch Auffüllung, Abgrabungen bis zu 2,0 m, Böschungen sind nicht steiler als 1:2 auszubilden.

4.2 Rückhaltemulde für Niederschlagswasser. Die Mulde ist im Osten an den Landschaftsweiher anzuschließen. Im Westen ist ein freier Auslauf in die Neuerfttächen anzulegen.

5.0 Grünordnung

5.1 Öffentliche Grünfläche, nicht überbaubar

Unzulässig ist der Einsatz von Mineraldünger und Spritzmitteln. Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder Abgrabung.
Ausnahmen:
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 0,75 m zulässig für die Herstellung der Rückhaltemulden. Für die Errichtung des Landschaftsweihers sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis max. 2,0 m ab Oberkante des Geländes zulässig.
Bei Fuß- und Radwegen in der freien Landschaft ist ein Geländeabtrag bzw. -auftrag von max. 30 cm über dem Ergelände zulässig.

Für die öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind die Bepflanzungen und sonstige Grünflächen, einschl. Angabe der zu pflanzenden Arten.

5.2 (P) Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Flächen, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestsatz zwingend (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB). In der freien Landschaft ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Innerhalb des Siedlungsbereiches sind entlang der Erschließungsstraßen ausschließlich Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Hier sind ausnahmsweise auch als Straßenbäume geeignete Sorten zugelassen.
Im Wurzelbereich der Bäume (Abstand von 2,50 m zur Stammmitte) dürfen keine Leitungen verlegt werden.

Artenauswahl Erschließungsstraßen / Siedlungsbereich:

Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn Sorte 'Cleveland'
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Artenauswahl freie Landschaft:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Artenauswahl entlang Gebäach / Graben:

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche

5.3 Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen, ohne Standortfestlegung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.
Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander 1,50 m. Bei den Pflanzungen ist ein Mindestanteil von 20% an Bäumen der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Mindestpflanzgröße Bäume 2. Wuchsklasse: Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm.

Gewerbegebiet:
Es sind auf mindestens 50% der westlichen und 75% der nördlichen Grundstücksgrenze am Gewerbegebiet 3-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Wohngebiet:
Es sind auf mindestens 50% der nordöstlichen, nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze 3-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Landschaftsweiher:
Es sind auf mindestens 50% der nördlichen und südlichen Böschungslänge 3-5-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenauswahl Büsche 2. Wuchsklasse:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.4 Gehäbrbestand, zu erhalten

5.5 Gehäbrbestand, zu roden

5.6 Private Grünfläche, nicht überbaubar.
Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder Abgrabung.

5.7 Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Flächen, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Artenauswahl:

Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia spec.	-	Linde

Obstbaum-Hochstämme (Empfohlen werden lokale oder regionale Sorten, Beratung und Info im Kreisgeschäftsgarten Neukirchen)

6.0 Ausgleichsflächen

Für den Ausgleichunvermeidbarer Eingriffe wird auf dem gemeindlichen Ökokonto Auggenbach eine anteilige Fläche von X.XXX m² abgebucht.

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 60 Maßangaben, Mindestbreiten

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK)
2. Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer (nachrichtliche Übernahme digitaler Daten des LfU, Stand 1/2015)
3. Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom 20kV-Mittelspannungsleitung (Nachrichtliche Übernahme aus Bestandsplänen der Bayernwerk AG)
4. Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
5. Parzellenabgrenzungen geplant, unverbindlich
6. Planung Skizze Erweiterung Wohngebiet, unverbindlich
7. Gebäudebestand
8. Gebäudesätze. Unverbindliche Darstellung.

Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte oder andere Hinweise.
Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEWERBEBEGIEBIT

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 GRZ = 0,8

1.2 GFZ = 1,6

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen, sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

3.0 Baugestaltung

3.1 Gebäudeabmessungen
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,80 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der firstseitigen Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung
Zulässig ist ein Satteldach mit 20-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.
Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedeckftem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzenden Dachziegel.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Dachüberstand Traufe maximal 1,0 m, Dachüberstand Ortgang maximal 1,20 m.

3.3 Fassadengestaltung
Grelle und auffällige Farbgestaltung sind unzulässig.
Gebäude ab einer Länge / Breite von 30 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprüngen, fassadenbegrünungselementen).

3.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 m² zulässig und dürfen ausschließlich an der Fassade angebracht werden. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

3.5 Solaranlagen
Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4.0 Einfriedungen / Stützmauern

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

5.0 Nebenflächen / Zufahrten

Nebenflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wassergebundene Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

6.0 Geländemodellierung

Zulässige Geländeveränderungen:

Baufeld Süd:
Auffüllungen sind bis max. 2,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 555 m ü. NN zulässig.
Abgrabungen bis max. 3,00 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 555 m ü. NN zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind max. bis 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.
Die Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

Baufeld Nord:
Auffüllungen sind bis max. 4,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 547,50 m ü. NN (Höhenbereich der Mulde) zulässig.
Abgrabungen bis max. 2,00 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 547,50 m ü. NN zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind max. bis 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.
Die Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

In den Bauquerschnitten sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländeskoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

7.0 Grünordnung

Begrünung privater Parkplätze:
Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt 1.5.7 zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

Grünflächenanteil:
Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Böschungsbepflanzung:
Böschungen mit mehr als 2 m Höhenunterschied, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstehen, sind vollflächig mit Sträuchern und gegebenen Baumpflanzungen zu begrünen. Zulässig sind Laubgehölze und immergrüne Laubgehölze. Nadelgehölze sind unzulässig.

Freiflächengestaltungsplan:
Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

8.0 Niederschlagswasserbehandlung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der privaten Grundstücksentwässerung ist über eine offene Mulde in der öffentlichen Grünfläche zwischen GE und WA abzuleiten. Der Überlauf erfolgt über die Mulde nach Norden in den Landschafts- und Rückhalteweiher.

9.0 Sonstige Festsetzungen

Strom- und Telekommunikationsleitungen:
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßen- und Parkplatzbeleuchtung:
Für die Beleuchtung der Zufahrt, Parkplätze, sowie betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gehäuse (Natriumdampflampen) zulässig.

10.0 Genehmigungsverfahren

Für gewerbliche Bauvorhaben wird die Genehmigungsfreistellung gemäß Art.58 Abs.1 Satz 2 ausgeschlossen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MISCHGEBIET

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.3 GRZ = 0,6

1.4 GFZ = 1,2

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen, sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

3.0 Baugestaltung

3.1 Gebäudeabmessungen
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,80 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der firstseitigen Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung
Zulässig ist ein Satteldach mit 20-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.
Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedeckftem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzenden Dachziegel.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Dachüberstand Traufe maximal 1,0 m, Dachüberstand Ortgang maximal 1,20 m.

3.3 Fassadengestaltung
Grelle und auffällige Farbgestaltung sind unzulässig.
Gebäude ab einer Länge / Breite von 30 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprüngen, fassadenbegrünungselementen).

3.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 m² zulässig und dürfen ausschließlich an der Fassade angebracht werden. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

3.5 Solaranlagen
Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4.0 Einfriedungen / Stützmauern

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

5.0 Einfriedungen / Stützmauern

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

6.0 Nebenflächen / Zufahrten

Nebenflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wassergebundene Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

7.0 Geländemodellierung

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über dem Urgelände und bis max. 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.
In den Bauquerschnitten sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländeskoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

8.0 Grünordnung

Begrünung privater Parkplätze:
Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt 1.5.7 zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

Grünflächenanteil:
Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die private Grünordnung gemäß planlicher Festsetzung 1.5.6 werden dabel angerechnet.

Freiflächengestaltungsplan:
Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

9.0 Niederschlagswasserbehandlung

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entlang des Geh- und Radwegs im Westen abzuleiten.

10.0 Sonstige Festsetzungen

Strom- und Telekommunikationsleitungen:
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßen- und Parkplatzbeleuchtung:
Für die Beleuchtung der Zufahrt, Parkplätze, sowie betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gehäuse (Natriumdampflampen) zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.5 GRZ = 0,35

1.6 GFZ = 0,80

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

2.4 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.6 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen, sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

3.0 Baugestaltung

3.1 Gebäudeabmessungen
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,50 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung
Parzellen 1-11:
Zulässig ist ein Satteldach mit 25-35° Dachneigung oder versetztes Pultdach mit 18-25° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.
Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedeckftem Farbton, rot, rotbraun.
Nicht zugelassen werden hochglänzenden Dachziegel.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Dachüberstand Traufe max. 1,0 m, Dachüberstand Ortgang max. 1,20 m.

Parzellen 12-23:
Zulässig sind Walmdach und Satteldach mit 18-35° Dachneigung oder versetztes Pultdach mit 18-25° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.
Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedeckftem Farbton, rot, rotbraun.
Nicht zugelassen werden hochglänzende Ziegel.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Dachüberstand Traufe max. 1,0 m, Dachüberstand Ortgang max. 1,20 m.

3.4 Solaranlagen
Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.5 Dachgauben
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,50 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,50 m zulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.
Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mind. 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

5.0 Einfriedungen / Stützmauern

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

6.0 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster mit gempelten Kanten, Pflaster mit Grasfugen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Splitt). Asphalt ist nicht zulässig.

7.0 Geländemodellierung

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über dem Urgelände und bis max. 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländeskoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

9.0 Niederschlagswasserbehandlung

Die private Grundstücksentwässerung der Parzellen 1 - 8 und der Parzellen 16 und 17 ist direkt in die Rückhaltemulden in der öffentlichen Grünfläche zum GE bzw. entlang des Nordrandes abzuleiten. Die Rückhaltemulden sind an den Landschafts- und Rückhalteweiher anzuschließen oder flächig in die angrenzenden Feuchtflächen zu versickern.

Die private Grundstücksentwässerung der Parzellen 9 - 16 und 18 - 23 sowie die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist, soweit es nicht in die Rückhaltemulden abgeleitet werden kann, in den Landschafts- und Rückhalteweiher abzuleiten.

10.0 Sonstige Festsetzungen

Strom- und Telekommunikationsleitungen:
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

IV TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Gemäß Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz gilt:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (am Landratsamt Straubing-Bogen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz gilt:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet und Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Bei geplanten Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 48 AGBG einzuhalten, um eine Beeinträchtigung der Nutzung auszuschließen.

8.0 Grünordnung

Begrünung privater Parkplätze:
Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt 1.5.7 zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m² Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen freizuhalten.

Grünflächenanteil:
Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die private Grünordnung gemäß planlicher Festsetzung 1.5.6 werden dabel angerechnet.

Freiflächengestaltungsplan:
Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

9.0 Niederschlagswasserbehandlung

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entlang des Geh- und Radwegs im Westen abzuleiten.

10.0 Sonstige Festsetzungen

Strom- und Telekommunikationsleitungen:
Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßen- und Parkplatzbeleuchtung:
Für die Beleuchtung der Zufahrt, Parkplätze, sowie betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gehäuse (Natriumdampflampen) zulässig.

3.0 Auswahl von Baumaterialien

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Baupianung und -ausfüfrung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte, die bekanntermaßen oder zukunftsbezogen eine Belastung darstellen oder möglicher Weise ein -resource-, bzw. -umweltschonenden Herstellungsverfahren geeftigt werden können oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

Für großflächige Fassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visuddsierter Beschichtung verwendet werden.

4.0 Nutzung regenerativer Energien

Zur Förderung der regenerativen Energien wird dem Bauwerber empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen für eine zusätzliche Aufnahme von Fotovoltaikmodulen auszulegen, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können.

5.0 Regenwasnutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist.

Wenden Regenwassernutzungsanlagen an, die zusätzlich zu den öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte hydraulische