

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Artenauswahl Sträucher: Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa spec. Sambucus nigra Sambucus racemosa Prunus spinosa Viburnum opulus Gehölzbestand, zu erhalten Gehölzbestand, zu rode Abgrabung. Zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsklasse oder Obstbaum-Hochstamm auf privaten Flächen, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB). Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. <u>Artenauswahl</u>: Alnus cordata Corvlus colurna Prunus avium Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus intermedia Obstbaum-Hochstämme (Empfohlen werden lokale oder regionale Sorten, Beratung und Info im Kreisobstlehrgarten Neukirchen) 6.0 Ausgleichsflächen Für den Ausgleich von Eingriffen wird auf dem gemeindlichen Ökokonto Auggenbach (Flurnummern 189/1 und 62/1, Gemarkung Auggenbach, Gemeinde Konzell) eine anteilige Grundtstücksfläche von 16.258 m² abgebucht. <u>7.0 Sonstige Festsetzunger</u> Maßangaben, Mindestbreiten Sichtfeld Anfahrtsicht gem. Ra\$t06 mit 110 m \$chenkellänge bei einer zulässigen Geschwindigkeit 70 km/h. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 0,80 m bis 2,50 m Höhe ab OK Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, II. PLANLICHE HINWEISE 2. Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Strom 20kV-Mittelspannungsleitung (1) 640 m<sup>2</sup> Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße 5. — — — Parzellenabgrenzungen geplant, unverbindlich ---- Planung Skizze Erweiterung Wohngebiet, unverbindlich 1.1 GRZ = 0.81.2 GFZ = 1.63.0 Baugestaltung

# Gebäudeskizze. Unverbindliche Darstellung. III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEWERBEGEBIET 1.0 Maß der baulichen Nutzung

Artenauswahl Bäume 2. Wuchsklasse:

Private Grünfläche, nicht überbaubar.

Crataegus monogyna

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogelbeere

Blut-Hartriegel

Pfaffenhütchen

Gew. Liguster

Heckenkirsche

Roter Holunder

Schwarzer Holunder

Gew. Schneeball

Italienische Erle

Vogel-Kirsche

Schwedische Mehlbeer

Baum-Hasel

Eberesche

Mehlbeere

parkenden Kfz und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK)

(nachrichtliche Übernahme digitaler Daten des LFU, Stand 1/2015)

(Nachrichtliche Übernahme aus Bestandsplänen der Bayernwerk AG)

Wildrosen

Schlehe

Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder

Eingriffeliger Weißdor

2.0 Bauweise, Abstandsflächen 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.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,50 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.

Zulässig ist ein Satteldach mit 20-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig. Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem 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.

Fassadengestaltung Grelle und dunkle Farbanstriche sind unzulässig. Gebäude ab einer Länge / Breite von 20 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprüngen, Fassadenbegrünungselementen). 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 abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

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

.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 1,50 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. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

6.0 Geländemodellierung

Auffüllungen sind bis max. 2,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 555 m ü. NN 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.

Auffüllungen sind bis max. 4,50 m ab Urgelände und max. bis zu einer Höhe von 547,50 m ü. NN

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

7.0 Grünordnung Begrünung privater Parkplätze:

Zulässige Geländeveränderungen

(Höhenbereich Mitte Baufeld Nord) zulässig.

Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt I. 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. Böschungsbegrünung:

Böschungen mit mehr als 2 m Höhenunterschied, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstehen, sind vollflächig mit Sträuchern und geeigneten Bodendeckern 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

wässerung 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,

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der privaten Grundstücksent-

<u>9.0 Sonstige Festsetzungen</u>

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 Gelblicht (Natriumdampflampen) zulässig.

0.0 Genehmigungsverfahren

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

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MISCHGEBIET

1.0 Maß der baulichen Nutzung 1.3 GRZ = 0.6

1.4 GFZ = 1.2

2.0 Bauweise, Abstandsflächen 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

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

Dachgestaltung Zulässig sind Walmdach und Satteldach mit 18-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig. Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem 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.

Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

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 abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und

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

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

4.0 Garagen und Nebengebäude

<u>5.0 Einfriedungen / Stützmauern</u>

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

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 Maschen drahtzäune 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 1,0 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. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

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 Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

Begrünung privater Parkplätze:

Grünflächenanteil:

8.0 Grünordnung

Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt I. 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,

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I. 5.6 werden dabei 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 Regen-

9.0 Niederschlagswasserbehandlung Unverschmutzt anfallendes Neiderschlagswasser ist in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entlang des Geh- und Radweges 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 Gelblicht (Natriumdampflampen) zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WOHNGEBIET

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.6 GFZ = 0,80

2.0 Bauweise, Abstandsflächen 2.4 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

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

3.2 Dachgestaltung

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

Zulässig ist ein Satteldach mit 25-35° Dachneigung oder versetztes Pultdach mit 18-25° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässia. Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem 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 gedecktem 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.

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

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

5.0 Einfriedungen / Stützmauern

mauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

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 1,0 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung; trockenverlegtes Naturstein-

6.0 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet

sind z.B. Naturstein-Pflaster, Betonsteinpflaster mit gerumpelten 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 Urgeländekoten 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.

<u> 10.0 Sonstige Festsetzungen</u> 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.

## VI. TEXTLICHE HINWEISE

Gemäß Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz gilt:

1.0 Bodendenkmalpflege 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.

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 Fort-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

schichtung verwendet werden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3.0 Auswahl von Baumaterialien / Fassadenbegrünung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte, die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind, die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächer 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 visualisierter Be-

Ungegliederte Fassadenabschnitte sollen mit einer für die jeweilige Fassade geeigneten und unschädlichen Begrünung (z.B. Klettergehölze an Drahtseilspalier, Selbstklimmer o. ä.) versehen werden.

4.0 Nutzung regenerativer Energien

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

5.0 Regenwassernutzung

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. Werden die Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem 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 bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

6.0 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehr auf den Grundstücken, einschl, ihrer Zufahrten, müssen Art.15, Abs.3 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten / Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1, ein

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die

außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m³ Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und

Förderstrom von je 800 I /min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 I / min) über zwei Stunden bei einem Fließ-

druck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Sie müssen

unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten.

Auf den Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser un der angrenzenden Vegetation empfohlen,

7.0 Schutz von Boden und Grundwasser

düngern zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Stoffeinträgen möglichst zu verzichten. 8.0 Stromversorgung

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird u. U. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist auf öffentlichen Flächen eine Fläche von ca. 18-35 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Das Stationsgrundstück muss über eine befestigte Verkehrsfläche mit Lkw mit Tieflader angefahren werden können.

auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abge-

stumpfte Streumittel (z.B. Sand, Splitt) verwendet werden. Auf den Freiflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineral-

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tief wurzelnde Strräucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

9.0 Belange des Straßenverkehrs / Verkehrssicherheit

Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 110 m in die St 2140 und 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten. Die Querungshilfe im Bereich der St 2140 ist ausreichend zu beleuchten.

Die Anfahrsicht beim Einfahren in die St 2140 beträgt 110 m., für das Überqueren des Geh- und Radweges 30 m.

Radstreifen, Radwege sowie gemeinsame Rad- und Gehwege sollen über alle Einmündungen und Ausfahrten hinweg

mit einer Blockmarkierung und flächiger Rotmarkierung versehen werden. An Einmündungen und Kreuzungen sollen Radwege, Radstreifen sowie gemeinsame Rad- und Gehwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abgesenkt werden Werbeanlagen, die auf die St 2140 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtig-

keitdes Verkehres auf der \$1 21 40 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der St 2140 nicht beeinträchtigen. Für Lärmberechnungen ist von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV2010 von 3552 Kfz/24 h mit 8.6 % Güterverkehrsanteil auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kos-

sten durchzuführen. Der Straßenbaulastträger der St 2140 lehnt jegliche Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädi-Anfallendes Oberflächenwasser darf den Entwässerungseinrichtungen der St 2140 nicht zugelietet werden.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit

10.0 Belange der Wasserwirtschaft Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 "Handlungs-

empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"zu beachten. Für den Fall, dass Ableitungen über bestehende Rückhaltebecken erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität nach dem ATV-Merkblatt A 117 zu prüfen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers 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. Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reiningungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch be-

urteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das

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.

entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren. Hinsichtlich etwaiger Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen

<u> 11.0 Öffentlicher Personen-Nahverkehr</u>

Die nächstgelegene Bushaltestelle an der St 2140 liegt ca. 170 m südlich der geplanten Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und Wohngebiet. Die Haltestelle kann über die geplanten Fußwege und den Geh- und Radweg an der St 2140 erreicht werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Konzell hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.05.2015 gem. §2 Abs.(1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Haid II" durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Konzell hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 05.05.2015 gem. §3 Abs.(1) BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 26.05.2015 bis 29.06.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Vorzeitige Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Konzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. §4 Abs.(1) BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 29.06.2015 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

ordnungsplanes in der Fassung vom 05.08.2015 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB be-

Die Gemeinde Konzell hat am 05.08.2015 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grün-

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 20.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.08.2015 wurde mit Begründung,

04.11.2015 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Konzell, den .....

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom

(F. Fuchs, 1. Bürgermeister)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt,

Konzell, den .....

(F. Fuchs, 1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

**AUSFERTIGUNG** 

Die Gemeinde Konzell hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ...... bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Konzell, den .....

[F. Fuchs, 1. Bürgermeister]



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KONZELL "HAID II" - DECKBLATT NR. 1

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de SATZUNG

BAUORT / PROJEKT Gemeinde Konzell Bebauungs- und Grünordnungsplan "Haid II"

Gemeinde Konzell Rathausplatz 1 94357 Konzell

> UNTERSCHRIFT BEARBEITET GEZEICHNET ORT / DATUM al mb/ks Ascha, den 04.11.2015

PROJEKT-NR.

- Lagepläne / Festsetzungen

Deckblatt 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan