

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. TEXTLICHE HINWEISE

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEBAUUNGSPLAN

6. VERFAHREN

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:75 000



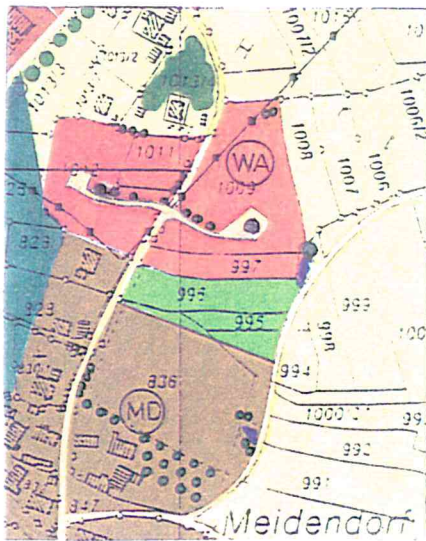
1.2 ÖRTLICHE SITUATION



1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5 000

Geplanter Flächennutzungsplan
"WA Geißbergweg"

Ortsteil:	Meidendorf
Gemeinde:	Windberg
Landkreis:	SR-BOG
Reg. Bezirk:	Niederbayern



Deckblatt Nr. 2

M 1:5000

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER-WENY
REGENSBURGER STR. 91
94315 STRAUBING
TELEFON 39421 32121
TELEFAX 39421 32277

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO
- MD Dorfgebiet nach § 5,
Abs 1 und 2 BauNVO
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
- GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,8

2.2 Bauweise

Offene Bauweise

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° - 35°
- Dachdeckung: Ziegel rot; Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen
- Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m².
- Solar- und Photovoltaikanlagen: sind zulässig
- Wandhöhe: max. 4,75 m bei I (Haustyp E + D)
traufseitig max. 6,75 m bei II (Haustyp E + I)
max. 6,75 m bei U + I (Haustyp U + E)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

- Begrenzung der Wandhöhe: Bei den Parzellen 7, 9 und 10 wird die Wandhöhe von 4,75 m als max. zulässige Obergrenze festgelegt

- Sockel: sichtbar, abgesetzte Sockel sind unzulässig.
Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.
- Hausform: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m -
gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Haus-
typ des sog. Hanghauses zu wählen.

2.4 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.
Asphalтиerte Zufahrten unzulässig.

2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 BayBO.
Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

2.6 Einfriedungen

- Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune,
Zaunhöhe max. 1,20 m
- Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschen-
drahtzäune, Höhe max. 1,20 m
- Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende
Zäune sind zu hinterpflanzen.
Auswahlliste der Sträucher sh. 2.6.2

2.7 Stützmauern / Geländeauffüllungen

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig.
Bei der Veränderung des Urgeländes sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.
Zulässiger Böschungswinkel max. 1:2,5 (Höhe:Länge)

2.8 Sicherheitsabstand zur 20 kV Leitung

Die Bauanträge aller von den 20 kV Mittelspannungsfreileitung tangierten Baugrundstücke werden der OBAG zur Überprüfung der Abstände und Sicherheitsvorkehrungen vorgelegt.

Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z.B. Eternit, Ziegel etc.) zum Leiterseil einer 20 kV Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung größer 15°. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist der Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungsachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Obst- und Laubbäume

Je 250 m² privater Grundstücksflächen ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme StU 14/16

Auswahlliste:

Obstbäume:

Winterrambur
Bitterfelder
Jakob Fischer
Roter Boskop
Gravensteiner
Hauszwetschge
Cassius Frühe Kirsche
Williams Christ
Gute Luise
Bunte Julibirne

Laubbäume:

Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde
Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Salweide

Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die Situierung der Bäume stellt lediglich eine Empfehlung dar.

2.9.2 Sträucher

Am Übergang zur offenen Feldflur ist eine Auswahl folgender Sträucher zu pflanzen.

In den mit Schrägschraffuren gekennzeichneten Bereichen sind die Strauchpflanzungen flächendeckend anzulegen. Die Sträucher sind in Reihen im Abstand von 1,50 m und versetzt von 1,50 m zu pflanzen.

Nachfolgende Arten können verwendet werden:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Rosa canina	- Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.9.3 Bäume im Straßenraum

Entlang der neuen Erschließungsstraße

QR Quercus robur
 Stieleiche
 Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

oder

AC Acer pseudoplatanus
 Bergahorn
 Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

Bei den im Straßenraum zu pflanzenden Bäumen darf der Kronenansatz 3,50 m nicht unterschreiten.

2.9.4 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht gepflanzt werden:

- a) Einfassungshecken aus
 - Chamaecyparis in Arten und Sorten (Scheinzypressen)
 - Thuja in Arten und Sorten (Lebensbaum)

- b) Gehölze mit Trauer-, Säulen- und Kegelformen, sowie rot- und buntlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise und nur in den inneren Gartenbereichen zugelassen.

- c) Nadelgehölze sind nur als Einzelbäume zulässig (Anteil max. 20 %).

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Archäologie

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

3.2 Landwirtschaft

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

3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

3.4 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumbepflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.5 Oberflächenwasser

Für jedes Wohngebäude haben die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu erstellen und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und z. B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu verwenden.

3.6 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

3.7 Agenda 21

Die Bauinteressenten sind gehalten die Ziele der Agenda 21 umzusetzen.

Insbesondere ist bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

3.8 Trinkwasserleitung

Durch die Parzelle Nr. 6 verläuft eine in der Lage nicht genau bestimmbare Trinkwasserleitung. Vor Baubeginn ist der Leitungsverlauf durch Sondagegrabungen zu ermitteln.

4. **PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
(Nummerierung nach PlanzV90)


1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WD	Dorfgebiet

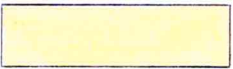


2. Maß der baulichen Nutzung

II	als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ max. 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ max. 0,8

3. Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie (grün)
	Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Abwasser (Pumpstation unterirdisch)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



oberirdisch



unterirdisch



zum Abbau vorgesehen

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

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



bestehende Bäume



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



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

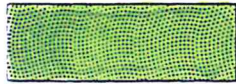


zu pflanzende Großbäume im Straßenraum, Standort festgesetzt



flächendeckende anzulegende Strauchpflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



öffentliche Grünflächen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



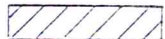
möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



bestehende Gebäude



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
Sicherheitsabstände zur 20 kV Leitung sind zu beachten!



Mit Dienstbarkeit (Leitungsrecht) belastete Fläche



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutzfläche)

6. VERFAHREN

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:** Der Rat der Gemeinde Windberg hat in der Sitzung vom 14.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.1999 ortstüblich bekannt gemacht.
- Windberg, 29.04.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
2. **FACHSTELLENANHÖRUNG:** Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.1999 eine angemessene Frist vom 07.05.1999 bis 07.06.1999 gesetzt.
- Windberg, 29.04.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
3. **BÜRGERBETEILIGUNG:** Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.1999 hat aufgrund eines persönl. Gespräches stattgefunden.
- Windberg, 29.04.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
4. **BILLIGUNG DES PLANENTWURFES:** Nach Durchführung der vorgezogenen Bürger- und Fachstellenbeteiligung hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung am 14.04.99 gebilligt. Ausserdem wurde der Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfes gefaßt.
- Windberg, 29.04.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
5. **AUSLEGUNG:** Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.04.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.1999 bis 07.06.1999 im Rathaus der VG Hunderdorf öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.04.1999 ortstüblich bekannt gemacht.
- Windberg, 29.04.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
6. **SATZUNG:** Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.99 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Windberg, 22.07.1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister
7. **INKRAFTTRETEN:** Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 1. Sep. 1999 ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Windberg, 1. Sep. 1999
..... *Wurm*
Wurm, 1. Bürgermeister

7. Begründung zum Bebauungsplan "Grubenäcker-Erweiterung"

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Windberg hat am 14.04.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Geißbergweg" aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Windberg. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das überplante Areal liegt im Nordwesten von Meidendorf. Es wird im Süden von einer als Dorfgebiet einzustufenden Bebauung begrenzt. Im Norden befinden sich lockere Einzelanwesen (Wohnen / Gewerbe). An den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Baugebietes ist über Stichstraßen von der bestehenden Ortsstraße (Geißbergweg) aus vorgesehen.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 737, 738, 739, 740, 725, 726 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 735.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlass / Planungsziel

Der Ort Meidendorf ist neben dem Hauptort Windberg die größte Ortschaft im Gemeindebereich. Aufgrund der bisher fehlenden zentralen Abwasserbeseitigung konnten ortsansässige Bauwerber ihre Bauabsichten in den letzten Jahren nicht realisieren. Es kam faktisch zu einem Baustop. Potentielle Bauherren waren gezwungen in die Siedlungsgebiete der Nachbarorte abzuwandern.

Die Situation verschärfte sich zusätzlich dadurch, dass auch am Hauptort Windberg nur vereinzelte Bauparzellen zur Verfügung standen. Die Abwanderung erfolgte dadurch in die Nachbargemeinden Hunderdorf, Schwarzach und in die Stadt Bogen.

Nachdem der Ort Meidendorf nunmehr an die gemeindliche Abwasserbeseitigung angeschlossen wird (Fertigstellung im Jahr 2001) ist die Gemeinde bemüht, den Baudruck in einer städtebaulich geordneten Entwicklung aufzulösen. Dazu sollen den ausschließlich ortsansässigen Bauwerbern in einem kleinen Baugebiet Parzellen zur Verfügung gestellt werden.

7.3.2 Topographie / Baugrund

Das überplante Gebiet liegt auf einer Höhenkuppe und fällt von ca. 480 m üNN bis ca. 455 m üNN ab.

Der Untergrund besteht aus sandig-lehmigen Böden; vereinzelt ist mit dem Auftreten von Fels zu rechnen.

7.3.3 Immissionsschutz

Die in das Dorfgebiet einbezogenen Bauflächen (Parz. 12-14) befinden sich im Eigentum des südlich angrenzenden Haupterwerbslandwirtes. Die Baugrundstücke sind für sog. „weichende Hoferben“ vorgesehen. Trotz des eigentumsmäßigen Zusammenhanges mit der Hofstelle ist in der Bauleitplanung ein Abstand von mind. 50 m zu dem landwirtschaftlichen Anwesen vorgesehen, um (spätere) Nutzungskonflikte auszuschließen.

7.3.4 Planungseingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsgebiet weist durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine nennenswerten Entwicklungsformen für Flora und Fauna auf. Der Bebauungsplan sieht als Ausgleich für die zwangsläufig stattfindende Bebauung und Flächenversiegelung grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Die öffentlichen Grünflächen südlich der Parzellen 9,11 und 14 wurden aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde flächenmäßig vergrößert (Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.1999).

Im öffentlichen Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche am südlichen Ortsrand erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen. Die Bepflanzung der Privatgärten wird durch Festsetzungen geregelt. Die Baugrundstücke werden entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen insbesondere an den Übergängen zur freien Feldflur intensiv eingegrünt.

Nichtanwendung der Eingriffsregelung

Die im Entwurf vorliegenden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sehen unter Ziff. 3.1 ein sog. Vereinfachtes Vorgehen für jene Planungsfälle vor, deren Planung, d.h. der Bebauungsplan so gestaltet ist, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Von solchen Fällen kann ausgegangen werden, wenn die dem Entwurf beigelegte Checkliste durchgängig positiv beantwortet werden kann.

Dies trifft auf den Bebauungsplan „Geißbergweg“ zu. Aus diesem Grund und aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes nimmt die Gemeinde Windberg die im AGBauROG vorgesehene Aussetzungsregelung in Anspruch.

GEMEINDE: WINDBERG
 ORT: MEIDENDORF
 BEBAUUNGSPLAN: GEISSBERGWEG

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <u>Allgem. Wohngebiet</u>
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. Durchgrünung / Straßenbegleitgrün / wechselfeuchte Flächen, Retentionsteiche	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: _____
3. Schutzgut Boden	
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. reduzierte Versiegelung / sickerfähige Beläge	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:

<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; kaum befahrene private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten. sickerfähige Beläge</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p> <p>Art der Maßnahmen: -----</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p>

<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</p> <p><u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p>
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p> <p>Art der Maßnahmen: Ortsrandeingrünung auf öffentl. und privatem Grund</p>

7.4 Entwurfskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept ist das Ergebnis mehrerer mit den Fachstellen geführter Vorgespräche und der Einarbeitung derer Belange.

Das Baugebiet gliedert sich siedlungsstrukturell in zwei Teile. Der südliche Bereich wird Teil des vorhandenen Dorfgebietes wobei die geplanten Wohngebäude zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb einen Mindestabstand von 50 m aufweisen.

Zwischen dem Dorfgebiet (MD) und der Wohnbebauung des WA bleibt eine Grünstreifen bebauungsfrei (Fernsicht).

Das Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich auf zwei Teilflächen beidseitig der Ortsstraße mit 5 bzw. 6 Bauparzellen. Die räumliche Gestaltung dieser Wohnquartiere berücksichtigt die topographische Situation und grundstücksspezifische Vorgaben wie vorhandene 20 kV Leitungen, Leitungsrechte, Trinkwasserleitung und spätere Entsorgungsmöglichkeiten im Zuge der zentralen Abwasserbeseitigung.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

7.5.1 Straßen und Wege

Als Haupteerschließung dient die vorhandene Ortsstraße (Geißbergweg). Der zu den Parzellen 12 und 13 führende Straßenstich ist als Privatweg (Eigentümerweg) vorgesehen. Die Parzellen des Allgemeinen Wohngebietes werden über Stichstraßen erschlossen. Die östliche Wendeschleife wird so ausgebildet, dass 2-achsige Müllfahrzeuge problemlos wenden können (Wendekreisradius mind. 8,0 m zzgl. 1,0 m Freihaltezone). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten muss die westliche Wendeanlage reduziert ausgebildet werden (äußerer Wendekreisradius 6,0 m). Die Anwohner der Parz. 1, 2, 4 und 5 müssen deshalb an den Abfuhrtagen ihre Mülltonnen an der Einmündung zum Geißbergweg bereitstellen. Dies gilt auch für die im MD gelegenen Parzellen 12 und 13.

7.5.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Anschluss an die Fernwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Bayer. Wald.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Abwasserprojekt wird derzeit vom Ing. Büro Sehlhoff erstellt. Das Bebauungsplankonzept wurde bereits im Vorfeld auf die künftige Abwasserbeseitigung abgestimmt. Vorgesehen ist das Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückzuhalten und hier zu verwenden bzw. dem Untergrund zuzuführen. Aufgrund der relativ geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes sollen speziell die Dachflächenwässer in Regenwasserzisternen gesammelt und entweder zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung wiederverwendet werden (Rückhaltung mind. 30 Liter pro m² befestigter Fläche). Für die Überläufe der Zisternen und die Straßenentwässerung wird sowohl im WA als auch im MD ein Retentionsteich angelegt, von dem aus wiederum ein kontrollierter Überlauf in den offenen Straßengraben vorgesehen ist.

Das Oberflächenwasser der Parz. 1, 2 und 4 muss ebenso wie das Schmutzwasser bis zum Hochpunkt im Geißbergweg gepumpt werden. Das Schmutzwasser des westlichen Wohnquartieres kann über die in dem geplanten Fußweg liegende Abwasserleitung im Freispiegelgefälle entsorgt werden. Die Entwässerung der Parzellen 12, 13 und 14 ist über eine südlich der Parzellen im Privatgrund liegende Abwasserleitung ebenfalls im freien Gefälle möglich. Die Leitungstrasse wird über eine Dienstbarkeit gesichert.

7.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der OBAG.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.6 Flächen

7.6.1 Bruttowohnbauland ca. 3,35 ha

7.6.2 Nettowohnbauland

WA	Parzellen Nr. 1	ca.	1.025 m ²
	Parzellen Nr. 2	ca.	855 m ²
	Parzellen Nr. 3	ca.	1.245 m ²
	Parzellen Nr. 4	ca.	1.295 m ²
	Parzellen Nr. 5	ca.	1.080 m ²
	Parzellen Nr. 6	ca.	1.485 m ²
	Parzellen Nr. 7	ca.	1.330 m ²
	Parzellen Nr. 8	ca.	915 m ²
	Parzellen Nr. 9	ca.	835 m ²
	Parzellen Nr. 10	ca.	780 m ²
MD	Parzellen Nr. 11	ca.	755 m ²
	Parzellen Nr. 12	ca.	1.155 m ²
	Parzellen Nr. 13	ca.	1.325 m ²
	Parzellen Nr. 14	ca.	1.340 m ²

	Nettowohnbauland		15.420 m ²

Best. landwirtschaftliche Anwesen ca. 3.750 m²

7.6.3 Öffentliche Verkehrswege

Bestehender Geißbergweg incl. Straßenbegleitgrün	2.000 m ²
Geplante Stichstraßen incl. Straßenbegleitgrün	
A	1.300 m ²
B	900 m ²
Fußweg incl. begleit. Grünflächen	185 m ²

7.6.4 Private Verkehrswege

Stichstraße	215 m ²
-------------	--------------------

7.6.5 Öffentliche Grünflächen
incl. Retentionsteiche 1.430 m²

7.6.6 Private Grünflächen

Gegliederte Grünfläche
zwischen MD und WA ca. 4.000 m²

Immissionsschutzfläche
mit Obstgarten ca. 4.800 m²