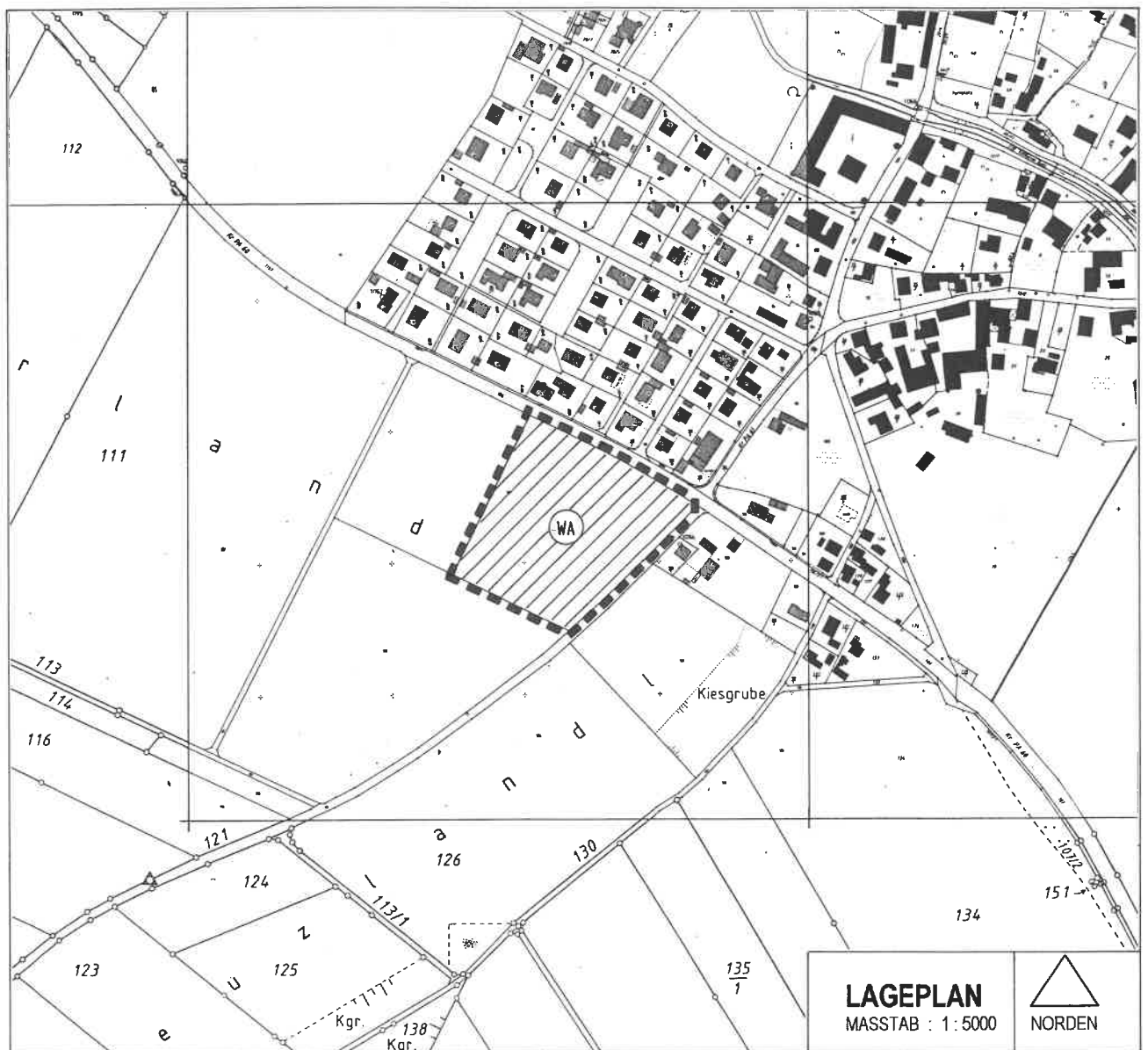




BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

HAARLAND

GEMEINDE : KIRCHHAM
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



MASSTAB : 1 : 1000

entw. 06.04.2000 B.B.
 gez. 06.04.2000 B.B.
 geä.
 geä.

siegfried desch architekt
ingenierbüro f. hoch+tiefbau
 94148 Kirchham, Bad Füssinger Str. 8
 Tel. 08533 / 96470
 84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6
 Tel. 08563 / 96470

Kirchham, 06.04.2000
 06.06.2000
 01.08.2000

Bebauungsplan „ Haarland “

Gemeinde Kirchham
Landkreis Passau

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | |
|----|-------------------------|-----------|
| 1. | Begründung | Blatt 1-6 |
| 2. | Textliche Festsetzungen | Blatt 1-9 |

Bebauungsplan : „ Haarland “

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

BEGRÜNDUNG

1. Zielsetzung

In der Gemeinde Kirchham besteht nach wie vor Nachfrage nach Baugrundstücken. Um nun der einheimischen und ortsansässigen Bevölkerung Bauland zur Verfügung stellen zu können soll der Bereich am südlichen Ortsrand von Kirchham, westlich der Kreisstraße PA 60/ Kreuzung Hofer Straße, als Baugebiet erschloßen und durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes festgesetzt werden.

2. Planungsablauf :

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes	14.03.2000
Auftragserteilung zur Planung des Bebauungsplanes	14.03.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln	23.03.2000
Bürgerbeteiligung	26.04.2000 - 26.05.2000
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	19.06.2000
Öffentliche Auslegung	28.06. 2000 - 28.07.2000
Satzungsbeschluß	01.08.2000

3. Rechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des geplanten Baugebietes befindet sich ein Flächennutzungsplan-Deckblatt in Aufstellung. Die Änderung des Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 23 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Ortschaft Kirchham, und wird begrenzt

im Süd-Osten durch die Hofer Straße (Gde.-Verbindungsstraße)

im Süd-Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

im Nord-Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

im Nord-Osten durch die ortdurchführende Kreisstraße PA 60 (Tuttinger Straße)

4.2 Gelände

Das bestehende Gelände im geplanten Bebauungsgebiet ist eben.

4.3 Nutzung/Baubestand

Das geplante Baugebiet umfaßt landwirtschaftliche Felder, ohne Pflanzbestand und somit Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.4 Grundwasser

Das geplante Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „ Safferstetten „ W III B, der Gemeinde Bad Füssing.

4.5 Erschließung

Verkehrstechnisch wird das geplante Bebauungsgebiet von der bestehenden Hofer Straße aus süd-östlicher Richtung, mit Anschluß an die Kreisstraße PA 60, erschlossen.

5. Planungsziele

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden.

Die innere Erschließung erfolgt von der Hofer Straße aus, durch eine Erschließungsstraße mit Wendepplatz.

Ein Geh- und Radweg ist entlang der Hofer Straße und der Kreisstraße PA 60, mit späterer Weiterführung nach Tutting bzw. Gemeinde Bad Füssing, geplant.

Eine Gehweg stellt die Verbindung von der geplanten Erschließungsstraße zum neuen Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße her.

Ein Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen, da in etwa 250 m Entfernung eine Freizeitanlage der Gemeinde Kirchham im entstehen ist.

Als Ausbaubreiten des Straßenkörper wurde gewählt :

Erschließungsstraße

Fahrbahn	4,50 m
Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	1,50 m
<u>Geh- und Radweg</u>	2,75 m
<u>Grünstreifen Straße/Radweg</u>	3,00 m / 5,00 m
<u>Gehwege</u>	2,50 m

Grünstreifen zwischen Erschließungsstraße und Gehweg, Geh- und Radweg und Kreisstraße bzw. Hofer Straße, sowie Ortsrandeingrünungen mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen, sollen das Baugebiet in das umliegende Orts- und Landschaftsbild eingliedern und einen naturschutzrechtlichen Ausgleich unterstützen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 1.1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungswerte GRZ 0,25 und GFZ 0,45 liegen innerhalb der zulässigen Werte laut § 17 BauNVO bei zwei-geschoßiger Bebauung.

Die Begrenzung der Traufhöhe ist mit Rücksichtnahme auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild als Höchstgrenze geboten.

6.3 Baugrundstücke

Die geplanten Grundstücke für Wohnbebauung erreichen Flächen von ca. 700 m² bis ca. 1020 m²

6.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften und -empfehlungen dienen wesentlich der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Einen wichtigen Teil zur landschaftlichen Einfügung soll im Plangebiet die festgesetzte Grünordnung beitragen.

Äußere Eingrünung und innere Durchgrünung auf privaten Grundstücken des Gebietes gewinnen dadurch zusätzlich an Bedeutung.
Die Gestaltungsvorschriften sind auf wenige wesentliche Bindungen beschränkt und werden im Einzelfall durch Empfehlungen ergänzt.

6.5 Grünflächen

Durch den geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg entlang der Erschließungsstraßen, mit Bepflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen, soll der ländliche Charakter des Gebietes erhalten und ein guter Wohnwert erreicht werden.

Im süd-westlichen und nord-westlichen Randbereich des Baugebietes, ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein 2,00 bis 3,00 m breiter, sowie zwischen dem geplanten Geh- und Radweg an der Kreisstraße PA 60 bzw. Hofer Straße, ein 5,00 bzw. 3,00 m breiter Grüngürtel mit Bepflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zur Ortsrandeingrünung geplant.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hier wird laut „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ die vereinfachte Vorgehensweise für eine rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung angewandt.

Die „Voraussetzungen zur vereinfachten Vorgehensweise“ sind :

- Gering verdichtete Wohnbebauung (GRZ 0,25)
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- ökologisch geringwertiger Ausgangszustand am Ortsrand und
- umweltverträgliche Planung mit zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Aufgrund der Auswertung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe Pkt. 9) kann die Gemeinde den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf diese Weise abarbeiten.
Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.
Hydranten sollen den Löschwasserbedarf decken.

7.2 Abwasserbeseitigung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem in die Kanalisation des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kößlerner Bach.

7.2.2 Oberflächenwasser

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung sichert die THÜGA Rothalmünster.
Eine Versorgung durch Erdkabel wird angestrebt.

7.4 Erdgas

Der Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

7.5 Telefon

Der Anschluß an das Telefonnetz der TELEKOM wird angestrebt.

7.6 Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Anforderungen der Abfallwirtschaft werden eingehalten.

8. Übersicht der Bauflächen

8.1 Brutto- und Nettobauflächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	16 000,00	m ²	(100,00 %)
-------------------------------------	-----	-----------	----------------	------------

Verkehrsflächen

Straßen	ca.	1 152,00	m ²	(7,20 %)
Gehwege	ca.	164,00	m ²	(1,03 %)
Geh-und Radwege	ca.	798,00	m ²	(4,99 %)

Öffentliche Grünflächen

Grünstreifen Erschließungsstraßen	ca.	319,00	m ²	(1,99 %)
Grünstreifen Geh-u. Radweg/Kreisstr. bzw. Hofer Str.	ca.	725,00	m ²	(4,53 %)
Ortsrandeingrünung	ca.	685,00	m ²	(4,28 %)

Nettobaufläche	ca.	12 157,00	m ²	(75,98 %)
----------------	-----	-----------	----------------	------------

9. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

☒ ja ☐ 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).

☒ ja ☐ nein

Art des Vorhabens SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 1.1

- 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.

☒ ja ☐ 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
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

☒ ja ☐ nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen SIEHE BEGRÜNDUNG PKT. 6.5

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 2.3

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

☒ ja ☐ nein

☒ ja ☐ nein

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 2.3

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

☒ ja ☐ nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: 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.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o.ä., vgl. z.B. Liste 4).

☒ ja ☐ nein

☒ ja ☐ nein

☒ ja ☐ nein

Art der Maßnahmen SIEHE BEGRÜNDUNG PKT. 6.5

Wenn alle Fragen mit ja beantwortet werden können, kann die Gemeinde den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf diese Weise abarbeiten. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind dann nicht erforderlich.

Bebauungsplan : „ Haarland “
Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl 1997, Teil 1 Nr. 61 S. 2141, ber. 1998 S.137)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. v. 04. August 1997, ber. 1998 S.270, geä. 24.07.1998 (GVBL S.439)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23. Januar 1990 mit Ergänzung vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Bebauungsplan
2. Textteil mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

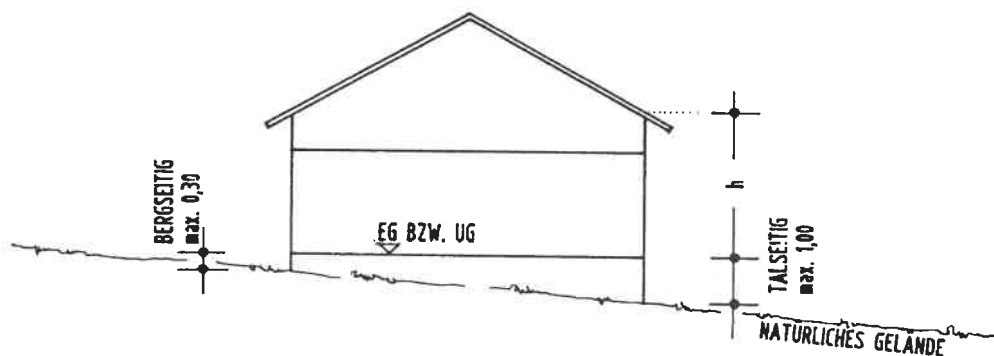
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,25 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren
Werte ergeben.
Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten
Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten
werden.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ = 0,45 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren
Werte ergeben.
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppen-
räume, einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3
BauNVO bei der Geschoßfläche mit einzurechnen.
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
II zwei Vollgeschoße
I+D EG und DG, wobei das DG ein Vollgeschoß sein darf
- 1.2.4 Zahl der Wohnungen als Höchstgrenze
Einzelhaus : 2 Wohnungen
Doppelhaus : 1 Wohnung/Haushälfte
- 1.2.5 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt

Wandhöhe : $h = \max. 6,10 \text{ m}$ bei II
 $h = \max. 4,50 \text{ m}$ bei I+D (Bauplätze Nr. 1-4)



Als oberer Punkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach mit der Außenwand.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante EG-Fußboden

1.2.6 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des fertigen
Erdgeschoßfußbodens über der nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigoberkante :

max. 0,30 m bei Wohngebäuden
max. 0,20 m bei Garagen

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform	Satteldach Ausnahme: werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max. 1/3 der Giebelfläche betragen
Dachneigung	SD/KWD 30 – 35°
Dachdeckung	Rote Ziegel bzw. Dachsteine
Dachgauben	zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube. Abstand vom Giebel mind. 2,50 m. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,50 m breit sein.

Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen.

Doppelparker sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

Die Garagen bzw. Nebenanlagen auf den Baugrundstücken Nr. 1-4 sind aus Schallschutzgründen für die von der Kreisstraße PA 60 ausgehenden Immissionen mit den Wohngebäuden zu verbinden. Anstelle der Garagen oder Nebenanlagen können auch Mauern in Garagenhöhe errichtet werden.

2.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit :

- a) Granitpflaster (klein/Großstein) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- b) wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen

2.4

Immissionsschutz

gemäß § 9, Abs.1, Nr. 24 BauGB

Auf den Baugrundstücken Nr. 1-4 sind, bedingt durch die in geringem Abstand zur Kreisstraße PA 60 geplanten Wohnbebauung, Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind auf die von der Kreisstraße PA 60 abgewandte Seite, Richtung Süd-Osten, hin zu orientieren.

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, daß die von der Kreisstraße PA 60 ausgehenden Lärmimmissionen soweit vermindert werden, daß innerhalb der geplanten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume die Immissionsrichtwerte von

- tags 35 dB (A) und
- nachts 25 dB (A)

nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB (A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muß sich aber darüber im klaren sein, daß die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB (A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrißgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen.

Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen ; z.B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

2.5

Ökologische Maßnahmen

2.5.1

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenswassersammelbehälter, erreicht.

2.5.2

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

2.6 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 327,00 m ü.NN.
Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 bis 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 328,50 m ü.NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.7 Wasserschutzgebiet

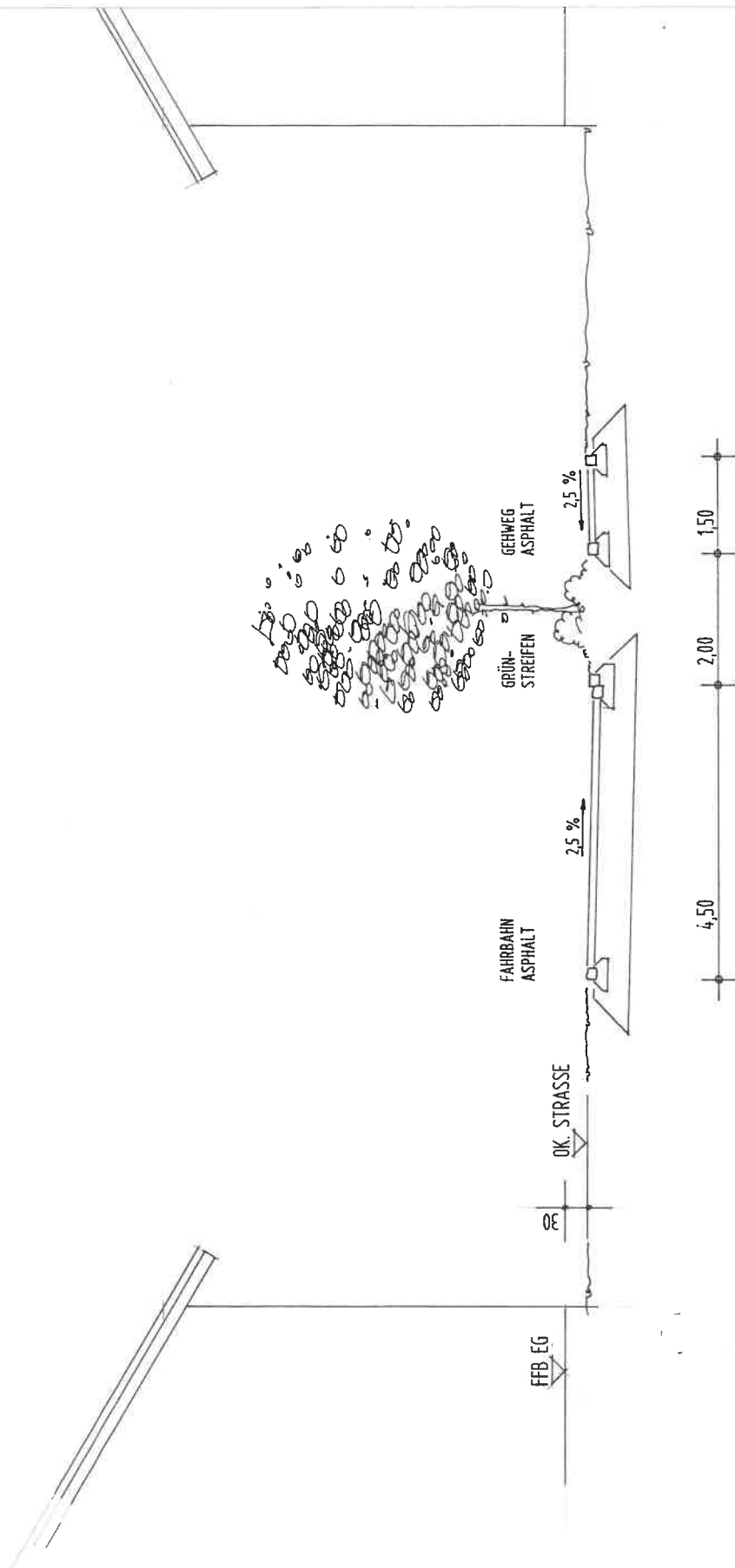
Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ des Zweckverband Bad Füssing. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1998 wird verwiesen.

2.8 Niederschlagswasser

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

2.6 Erschließung

2.6.1 Regelschnitt – Erschließungsstraße



3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

3.2 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, die THÜGA Rothalmünster zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muß mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

4. Grünordnerische Festsetzung

4.1 Bepflanzung und Eingrünung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend Pflanzliste Pkt. 4.2, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grünflächen sind bindend; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher auf Privatgrund sind als Empfehlung anzusehen.

Im Einmündungsbereich von Straßen u. im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m Höhe auszuasten.

Bei Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße ist ein Mindestabstand von 3,50 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten.

Baumpflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke bedürfen der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung

4.1.1 Öffentliche Grünflächen

Einzelbäume und Baumgruppen (nach Möglichkeit zu jeweils 5-10 Stück einer Art) in Schutzpflanzungen nach Artenliste.

Pflanzgrößen :

Bei Hochstämmen 3xv., m.B. 16-18 cm Stammumfang,
bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m.B. 200-225

Schutzpflanzungen als Ortsrandeingrünung zur angrenzenden Landschaft mind. 5,00 m breit, mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung. Die Bepflanzung ist als dichte Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen nach Artenliste mit mind. 30% Laubbäumen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen sind ohne Herbizideinsatz zu pflegen. Um eine höhere Vielfalt an Blütenpflanzen zu erzielen, sollten diese Flächen nicht öfter als 4 mal pro Vegetationsperiode gemäht werden.

4.1.2 Private Grünflächen

Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei Pflanzen der Pflanzliste 4.2.1. Zur Sicherung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sind mind. 2/3 jedes Grundstücksumgriffes entlang der Einfriedung zu bepflanzen.

4.1.3 Grünflächenzahl (GÜZ)

Die Grundstücke sind Gärtnerisch so anzulegen, daß die reine Grünfläche mind. 50% der Grundstücksfläche beträgt (GÜZ = 0,5).

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl der begrünten Stellplätze usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnl.).

Die GÜZ ist bei der Planvorlage nachzuweisen.

4.2 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

4.2.1 Bäume :

Malus, Pyrius, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Punus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Linde

4.2.2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus mono	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Ligusterarten
Rosa i.S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeballarten
Viburnum opulus	Schneeballarten

4.2.3 Sträucher in privaten Grünflächen

Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus max	Hartriegelarten
Cornus alba	
Cornus florida	
Deutzia kalmiflora	Deutzie
Crataegus prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn
Chaenomeles hybrida	Zierquitten
Cotoneaster multiflorus	Felsenmispel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea prunifolia	Spirästrauch
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Syringa	Fliederarten

4.3 **Negativliste von Gehölzarten** in öffentlichen und privaten Grünflächen

Picea pungens glauca	Blaufichte
Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica "Pendula"	Trauerbuche
Thuja spec.	Lebensbaumarten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressenarten
Cedrus spec.	Zederarten

4.4 **Hinweise**

4.4.1 Das "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

4.4.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Fernmeldeanlagen, Stromversorgung etc.) gepflanzt werden (DIN 18 920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einsatz von besonderen Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitung zu prüfen.

Ein Abstand von unter 1,0 m ist zu vermeiden.

Dies ist notwendig, um bei eventuell späteren Aufgrabungen (z.B. Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das übergreifen des Wurzelwerks auf die Versorgungsleitungen zu unterbinden.

Handelt es sich bei den geplanten Baumpflanzungen um Maßnahmen, die nur der Verbesserung der Umwelt und nicht zur Gewährleistung des Gemeinbrauchs dienen, sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen vom Veranlasser zu tragen.

Kirchham, 06.04.2000
06.06.2000
01.08.2000