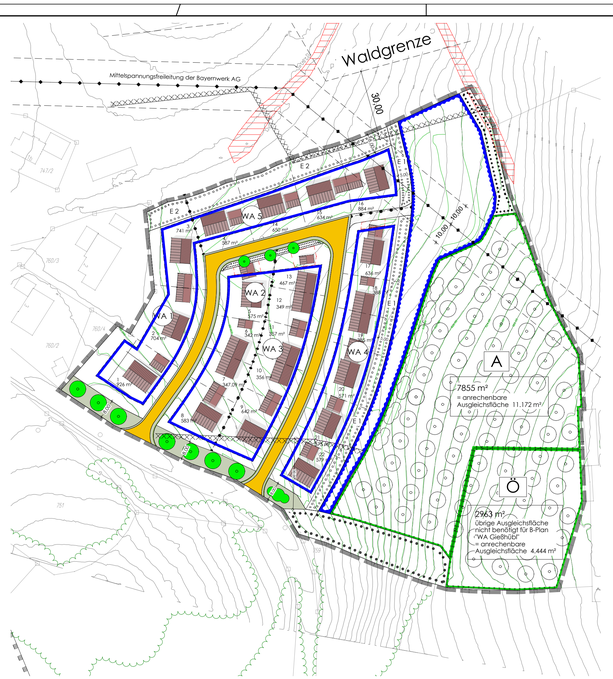

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

(WA) Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

öffentliche Grünflächen

5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
= Regenrückhaltebecken - naturnahe Gestaltung

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)

E 1 Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 75 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.1

E 2 E2 Pflanzung von Obstbäumen. Pflanzqualität Halb- oder Hochstamm, 1 Baum je 8 m Grundstücksgrenze Einfriedung des Grundstücks mit einer Hecke gem. III. Textl. Festsetzungen 6.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
Der Wald am südlichen Rand und die biotopkatierte Hecke am nordöstlichen Rand sind zu erhalten.

Baum II. Ordnung (Hochstamm); eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt

Straßenbäume – Auswahl gem. GALK-Liste:
Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria,
Traubeneiche - Quercus petraea,
Winterlinde - Tilia cordata,
Spitzahorn - Acer platanoides

Anpflanzung von Strauchgruppen aus Sträuchern (90 %) und Heistern (10 %).
Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4.1

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A Ausgleichsfläche B-Plan Gießhübl

O übrige Ausgleichsfläche nicht benötigt für B-Plan "WA Gießhübl"

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

Zuwegung RRB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

458 Höhenlinien nach Erschließung

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

geplante Parzellengrenzen mit Parzellennummerierung

vorgeschlagene / bestehende Gebäude

458 Höhenlinien Urgelände

740/3 Flurgrenze/-nummer

Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Amtlich kartierte Biotope
(Nachrichtliche Übernaume aus dem BayernAtlas)

Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG

Baumfallzone, 30 m zum Waldrand
Werden innerhalb der Baumfallzone Gebäude errichtet, kann eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz nicht ausgeschlossen werden. In dem Falle sind Dachkonstruktion bzw. die Konstruktion aller Gebäudeteile, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Leben und Gesundheit baumfallsicher auszuführen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe

WA1 - WA3	Sattel-, Walmdach ;	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,50 m
WA1, WA3	Pultdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA2	Versetztes Pultdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,50 m
WA 4, WA5	Sattel-, Walmdach:	max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. der Oberkante der Attika.

Dachform/-neigung

WA1 - WA5	Sattel-, Walmdach:	Dachneigung:	15° - 38°
WA1, WA3	Pultdach:	Dachneigung:	5° bis 12°
WA2	Versetztes Pultdach:	Dachneigung:	5° bis 12°

Allgemein:
Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.
Bei Pultdächern ist die Traufe talseits anzuordnen.
Bei Doppelhäusern muss eine einheitliche Dachform gewählt werden.

Kniestock / Versatz Pultdach

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.
Ein Versatz von Pultdächern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Fenster/Lichtbänder zur Gliederung der Fassade vorzusehen

Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.
Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen.
Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.
Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Abstandsflächen:
Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 findet Anwendung.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m² umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBo einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Natursteinbzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachneigung:	Sattel-, Walmdach:	15° - 38°	Pultdach:	5° bis 12°
	Flachdach:	bis 5 °		

Es sind Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig.

Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte
1 Stellplatz pro Wohneinheit

5. Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° auszuführen.
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m.
Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.
Um die Kleintierwanderung zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.
Alternativ ist entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer geschnittenen Hecke im Abstand von min 1,00 m zum öffentlichen Grund zulässig.
Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus coccinea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum

Geschnittene Hecken

Hecke im Sommer — Heckenschnitt im Februar rundes Profil

7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen
Allgemeines:
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten.
Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzqualitäten:
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm
Obstbäume: Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm

In Gehölzhecken:
Bäume: v. Heister, 150-175 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 125-150 cm
Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

2. Grenzabstände
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Ausfasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke
Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!

4.1 Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken

A) Bäume:

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

B) Obstbäume bzw. Nussbäume
Juglans regia (in Sorten) Walnuss
Obstbäume (traditionelle und krankheitresistente Sorten)

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

* nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 05.05.2000, Seite 8517 als giftige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1), welche am Kinderspielplatz nicht zu verwenden sind.

4.2 Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.3 Wiesenflächen
Die Neuansaaten sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Staudenanteil vorzunehmen.

4.4 Bodenversiegelung
Eine Bodenversiegelung mit Folien und/oder Schotter ("Schottergarten") ist unzulässig.

5. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:
1. Oberflächenwasser aus Bauparzellen
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentl. Verkehrsflächen abfließen.
Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde abzuleiten.

3. Ökologische Gestaltung Regenrückhaltebecken
In der Sohle des RRB sind Kleingewässer mit flachen Ufern bis maximal 1 m Tiefe anzulegen. Der Boden der Freiflächen, Böschungen und Sohle wird **nicht (!) mit Humus angedeckt**. Sohle, Böschungen und Freiflächen sind als Wiesenstreifen mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung mit 30 % Kräutern und 70 % Gräsern einzusähen. Pflege durch Mahd nur bei Bedarf, maximal 1 x jährlich ab 01.09. bis 15.11. bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist zu entfernen. Durch Sukession aufkommende Gebüsche, z.B. aus Weide sind zu beläsen, wenn sie die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht behindern. Das RRB ist mit geschwungener Linienführung und wechselder Böschungsneigung auszuführen.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

Talseitig angrenzend ist eine 11.250 m² große Ausgleichsfläche mit folgenden Biotopen / Habitaten anzulegen:

1. Streuobstwiese
Pflanzabstand der Gehölze in hangparallelen Reihen mit Reihenabstand 12 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihen 8 bis 10 m Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16. Es sind ausschließlich regionaltypische Streuobstbäume gem. Landkreisliste zu verwenden:
Geeignete Apfelsorten: Alkmene, Berlepsch, Berner Rosen, Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Florina, Fromms Goldrenette, Gelber Edelapfel, Gerlinde, Glockenapfel, Graversteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kalco, Melrose, Muskatrenette, Oldenburg, Ontario, Prinz Albrecht, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Wiltshire, Winterrambur Geeignete
Birnensorten: Bunte Julè, Doppelte Philippe, Herzogin Elsa, Köstliche von Charneu, Madame Verte, Pastorenbirne
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Rubin
Walnussorten z.B.:Geisenheimer Walnuss, Moselaner Walnuss, Rote Donaunuss
Die Obstbäume sind fachgerecht zu erziehen.
Das Grünland der Streuobstwiese ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Flachland-Mähwiese (LRT 6510 oder gleichwertig) zu entwickeln.
In der Aushagerungsphase (5 Jahre) ist das Grünland mindestens 3 mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Anschließend ist die Mähwiese sind 2 mal jährlich bei trockener Witterung erstmals nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren. Die Mähwiese ist mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig.
Alternativ ist eine extensive Kurzzeit-Beweidung z.B. mit Schafen sowie die extensive Hühnerhaltung mit mobilem Stall zulässig. Bei einer Beweidung sind die Obstbäume mit 3-Backgestellen auszuzäunen.
Bienenhaltung ist zulässig.
Details einer Beweidung (Art / Rasse / Dauer / Zaunart etc.) sind mit der UNB vorab abzustimmen.

2. Hecke
Entlang der hangseitigen Grenze der Streuobstwiese zur Fläche für die Regenrückhaltung ist die Böschung mit einer 3 bis 5 reihigen Hecke mit ausschließlich autochthonen heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Großsträucher sind ausschließlich in den mittleren Reihen im Abstand von 6 bis 10 m zu pflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m:
Abstand der Reihen 2 m Bäume: Heister 2xv, 10-12, mittlere Reihe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher: v., 100-125, mittlere Reihe:

Cornus mas	Hartriegel / Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	2-griffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	1-griffliger Weißdorn
Salix caprea mas	Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer	Schwarzer Holunder

Sträucher: v., 100-125, äußere Reihen:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Schneeball

Die Pflege der Hecke hat durch abschnittsweises „auf den Stock setzen" der Sträucher im Abstand von 8 bis 10 Jahren im zulässigen Zeitraum 1.10. bis 28.02 zu erfolgen. Die Bäume sind von Schnittmaßnahmen auszunehmen.

3. Süd- bis südostexponiert sind entlang des Waldes und der Hecke Zauneidechsen-Habitate anzulegen:
Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen im Abstand von maximal 15 m. Der Oberboden im Bereich der Zauneidechsen-Riegel ist abzutragen. Unter dem Steinriegel ist ein 1 m tiefes Überwinterungshabitat auszuheben und mit Steinen (Größe 10 bis 40 cm) aufzufüllen. Über dem Überwinterungsloch ist ein sichelförmiger Sand- und Steinwall mit: Baumstubben, (2-3 m breit, 5-10 m lang, 1 m hoch) anzulegen. Es ist nurfrostsicheres Gesteinsmaterial (autochthones Material)zu verwenden und mit Totholz (Baumstubben) zu kombinieren. Im Randbereich ist ein Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm aufzutragen. Zusätzlich sind in der Streuobstwiese Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine auszubringen.
Das kleinräumige Mosaik aus vegetationsfreien, grasig-krautigen und dornig-verbuschten Bereichen ist dauerhaft durch Pflege zu erhalten. Umfangreiche Pflegemaßnahmen sind im Winterhalbjahr oder Schlechtwetterperioden durchzuführen. Gehölzschnitthaufen mit dem Pflegeschnittmaterial der Streuobstwiese sind regelmäßig aufzustocken oder zu erneuern. Das direkte Umfeld der Ast- und Steinhaufen ist jährlich nur zu 75% freizuschneien, so dass keine vollständige Freistellung des Umfeldes der Ast-und Steinhaufen erfoget, im weiteren Umfeld sind Altgras- und Krautsäume zu belassen.

VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltslast der Anlieger.
Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.
Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen.
Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Holzhächeln zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen:	Auftrag Oberboden 40 cm
Rasenflächen:	Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

Zur Bewässerung der Freianlagen wird das Heranziehen des gesammelten Oberflächenwassers aus den zu errichtenden Zisternen empfohlen.

3. Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwasservnutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasservnutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Gemeinde zu.

5. Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserversorgung:
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

6. Hinweise zu Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Bei den Abständen der Feuerungsanlagen ist die gesetzliche Regelung des §19 Abs. 1 Nummer 2 der 1. BImSchV zu beachten.
In §19 Abs. 1 Nummer 2 sind mindestens 15 m Abstand zwischen Abluftkamin und Lüftungsöffnungen des benachbarten Hauses gefordert. Gerade im Hanggelände bei Ausnutzung der Baugrenzen kann das dazu führen, dass Wohngebäude die später gebaut werden Einschränkungen z. B. Abstände, Verzicht auf bestimmte Feuerungsanlagen, Öffnungen, erfahren.

7. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Geräuchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

8. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Kommune zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grundlienstbarkeit.

9. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

10. Hinweise zu Überschwemmung
Überschwemmungsgefährdung bei Starkniederschlägen und Sturzfluten sind durch die künstliche Ausleitung des Mühlbachs nicht auszuschließen. Geeignete Vorkehrungen sollen getroffen werden.

10. Hinweise zur Wasserwirtschaft:
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritte 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.

14. Hinweise zum Ausgleich:
Einträge ins Gewässer, in Folge der Baumaßnahme, sind zwingend zu vermeiden.
Die Böschung ist abwechslungreich und nach Möglichkeit durch eine geschwungene Linienführung zu gestalten.
Böschungsflächen werden mit einer Böschungsneigung zwischen 1:3 bis 1:10, welche Tieren den Zugang zum Gewässer ermöglichen.
Die Einleitungsstelle in den Mühlbach ist naturnah zu gestalten.
Die Einleitungen in den Mühlgraben dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Gewässergüte führen.
Die Uferbereiche dürfen nicht mit Oberboden überdeckt werden.
Die Böschungen werden entweder durch Mahdgutübertragung oder durch natürliche Sukzession begrünt. Alternativ kann in Ausnahmefällen gebiets-heimischen standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft verwendet werden.
Bei einer notwendigen Beräumung ist Rücksicht auf potentiell vorkommende Arten (z.B. Amphibien, Libellen) zu nehmen. Notwendige Unterhaltungs-maßnahmen sollten deshalb im Zeitraum zwischen Ende September und Mitte November durchgeführt werden. Das Material ist vor der Abfuhr 1 - 2 Tage in nicht sensiblen Bereichen am Gewässerrand zwischenzulagern und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten.

11. Bodendenkmäler:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.
Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

12. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Bereiche:
Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Regen abzustimmen.

13. Hinweis zur Freileitung
Durch die im Bereich der Parzelle 16 verlaufende Freileitung, ist mit Einschränkungen zu rechnen.
Das Merkblatt bezüglich Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen ist zu beachten. (s. Anlage)

14. Hinweise zur Baumfallzone, 30 m zum Waldrand:
Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht.
Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlicher zu klären.

Bebauungsplan Nr. 10
"WA Gießhübl"

Gemeinde Gotteszell
Landkreis Regen — Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2020 die Aufstellung des o.g. Deckblattes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2020 erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.05.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
**5. Beteiligung der Behörden (§ 4 Ab