STADT VIECHTACH

Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„WA - MITTERWEG I"

STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

1. ENTWURFSFASSUNG VOM 08.11.1999
PLANFASSUNG VOM 07.02.2000

Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: WA - MITTERWEG I
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: A

ENTWURFSBEARBEITUNG:

BÜRO FÜR HOCHBAU, STÄDTEBAU UND INGENIEURWESEN
ROBERT BRUNNER
DIPLOMINGENIEURE FACHR. ARCHITEKTUR
DIPLOMINGENIEURE FACHR. INGENIEURWESEN
SCHÖPFERHOF 5 94297 PRACKENBACH

1. ENTWURFSFASSUNG: 08.11.1999
PLANFASSUNG: 07. 02. 2000

ORTSPLANUNG R. BRUNNER

INHALT:

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE
1.2 LAGE DES BAUGEBIETES

2. BEGRÜNDUNG

2.1 PLANUNGSINHALT
2.2 BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN
2.3 VER- UND ENTSORGUNG (ERSCHLIESSUNG)
2.4 GRÜNORDNUNG
2.5 LANDWIRTSCHAFT
2.6 ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN
2.7 KOSTENSCHÄTZUNG- ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN
2.8 ZUSAMMENFASSUNG

3. PLANLICHE DARSTELLUNG

3.1 STRASSENQUERSCHNITT A-A
3.2 STRASSENQUERSCHNITT B-B
3.3 BEBAUUNGSPLAN

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4.3 BAUWEISE
4.4 VERKEHRSFLÄCHEN
4.5 GRÜNFLÄCHEN
4.6 EINFRIEDUNG
4.7 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
4.8 PLANLICHE HINWEISE

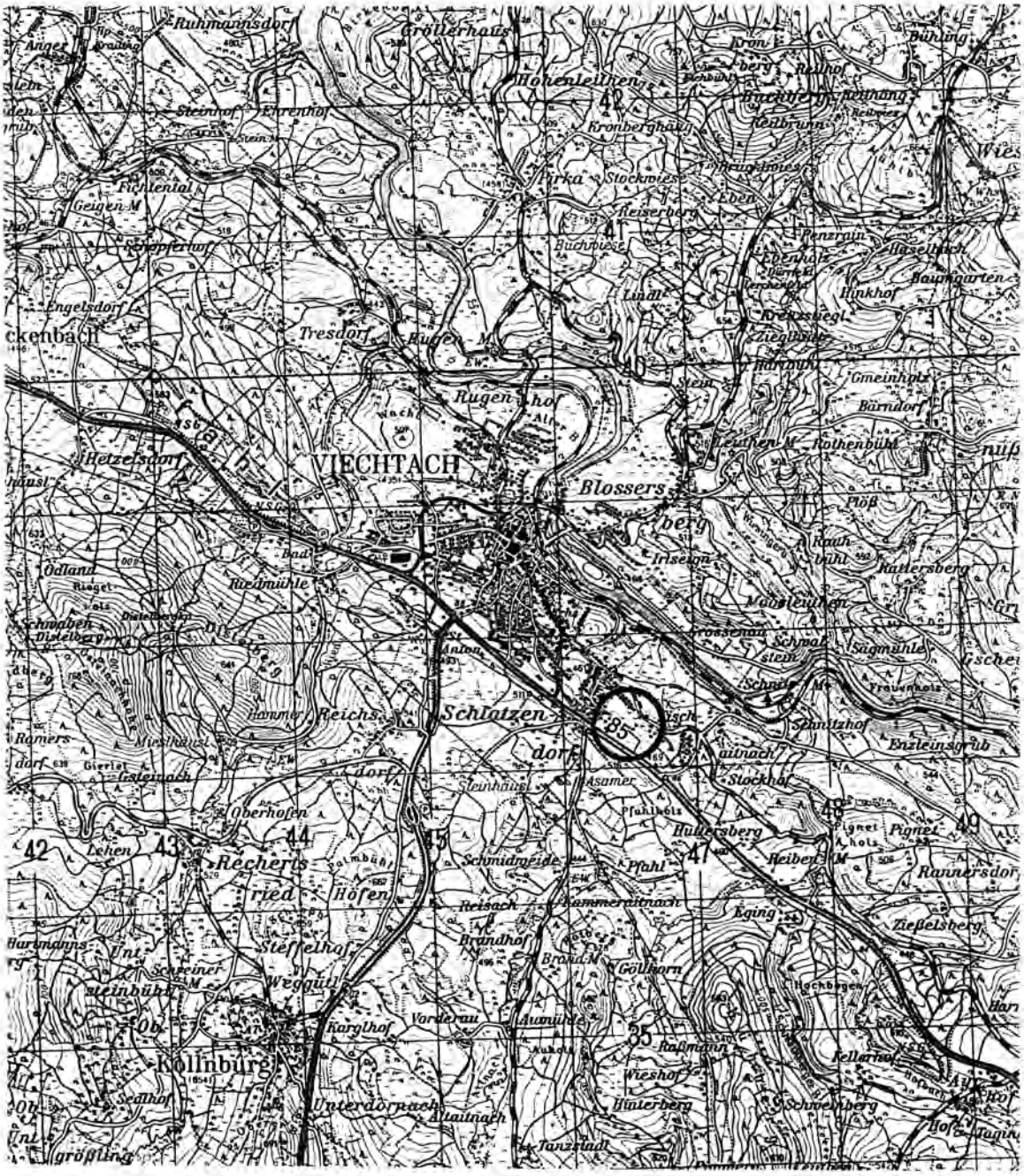
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
5.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
5.3 BAUGESTALTUNG
5.4 WEITERE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DES SCHALLSCHUTZES IM WA II
5.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
5.6 STELLPLÄTZE
5.7 EINFRIEDUNG
5.8 ABSTANDSFLÄCHEN
5.9 ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER
5.10 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
5.11 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
5.12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
5.13 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
5.14 WEITERE FESTSETZUNGEN
5.15 HINWEISE

6. VERFAHRENSVERMERKE

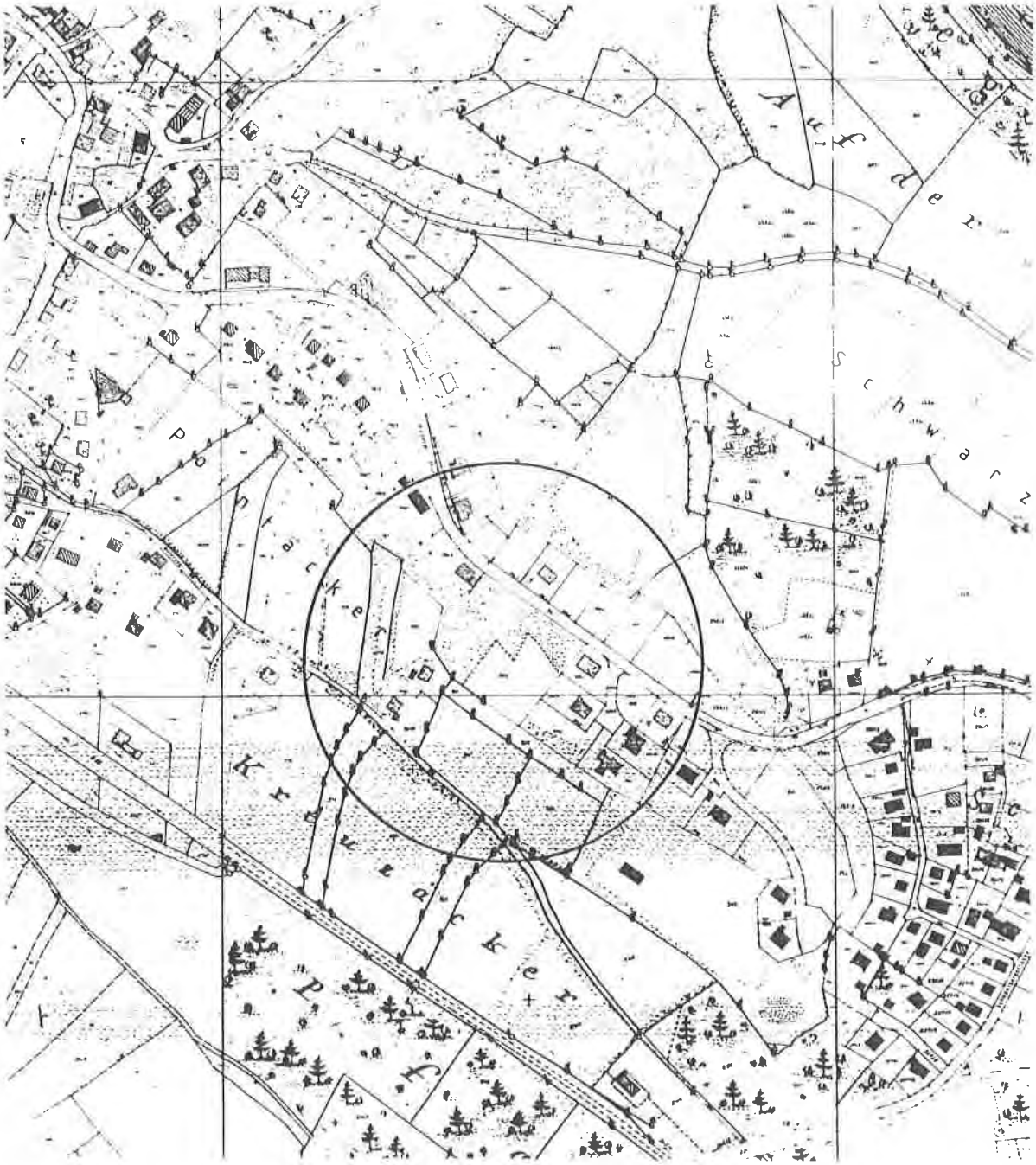
1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE M 1 / 50 000



ORTSPLANUNG R. BRUNNER

1.2 LAGE DES BAUGEBIETS
M 1 / 5 000



ORTSPLANUNG R. BRUNNER

2. BEGRÜNDUNG

2.1 PLANUNGSINHALT

2.1.1 Geographische Lage

Siehe zunächst „Ausschnitt aus topographischer Karte" im Maßstab 1 : 50000.

Das geplante Baugebiet „WA - MITTERWEG I"liegt in der Stadt Viechtach.
Die Stadt Viechtach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern im Landkreis Regen. Nördlich des Landkreises Regen grenzt der Landkreis Cham, westlich der Landkreis Straubing-Bogen, südlich der Landkreis Deggendorf und südöstlich der Landkreis Freyung-Grafenau an. Im Nordosten wird der Landkreis Regen durch die Staatsgrenze der Tschechei begrenzt.

Nach der „Naturräumlichen Gliederung Bayerns" befindet sich die Stadt Viechtach in der Einheit des „Bayerischen-Waldes".
Das geplante Baugebiet „WA-MITTERWEG I" befindet sich ca. 1000 m Luftlinie süd -östlich der Pfarrkirche vonViechtach und ca. 120 m nördlich der Bundesstraße B 85.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und grenzt an der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze an die bestehende Wohnbebauung an.
Im Süden wird das geplante Baugebiet begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

2.1.2 Topographische Lage

Das anstehende Gelände befindet sich in einer Nord- Ost - Hanglage mit einem Gefälle von ca. 10-18 %. Der höchste Punkt im Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt bei ca.489 ü. N. N., an der südlichen Ecke der Parzelle 7 des WA II.

2.1.3 Bestandserhebungen, Ermittlungen, Verfahren, Methoden

Für die Planung wurde Einsicht in die vorhandenen Unterlagen an Kartenmaterial (geographische Karten, Katasterkarten, Biotopkartierung, Abwasserplanung, Stromversorgung etc.) bei den zuständigen Behörden genommen.

Ein geologisches Gutachten zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde nicht in Auftrag gegeben.

Der Bereich mit der Fl.Nr.259 ist Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Schädlberg" der am 5. Februar 1969 rechtskräftig wurde. Die letzte Änderung wurde mittels Deckblatt Nr. 16 am 26.11.1998 durchgeführt. Der bestehende B - Plan „Schädlberg" wird in dem Bereich, in dem er sich mit dem neuen B-Plan „WA-MITTERWEG I" überschneidet, mittels Verfahren außer Kraft gesetzt.

Das Planungsgebiet WA-MITTERWEG I ist ein Teilbereich des Rahmenplans „MITTERWEG" und wurde daraus weiterentwickelt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit den einschlägigen Trägern öffentlicher Belange erarbeitet. Hierzu erfolgten während des gesamten Aufstellungsverfahrens Abstimmungsbesprechungen mit Fachbehörden und Verwaltungsträgern.

Im übrigen werden die Anregungen, Stellungnahmen und Einwendungen aus Bürgerbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung entsprechend abgewogen.

2.1.4 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flur-Nr. enthalten:

Flur-Nr.: 261/4, 261/3, 261/2, 268 (TF), 269 (TF), 271 (TF), 276 (TF), 259, 260, 263 (TF), 238 (TF), 164 (TF), 166 (TF), 167/2 (TF),168 (TF) 261

2.1.5 Gegenwärtige Nutzung des Planungsterrains

Das nahezu gesamte Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich, als Wiesen- und Ackerflächen, genutzt. Der Geltungsbereich schließt auch bestehende bereits bebaute Parzellen mit den Fl.Nr.261/ 3 und Fl.Nr. 261/4 mit ein.

2.1.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Die Bodenbeschaffenheit in diesem Raum ist geprägt durch das aus Gneisen und Graniten, d. h. kieselsäuerereiche Gesteinstypen, aufbauende, nördlich der Donau gelegene Mittelgebirge des Bayerischen Waldes.

Geologische Gutachten zu Bodenaufbau- und beschaffenheit wurden nicht erstellt. Bedingt durch die Topographie und Morphologie des Geländes ist jedoch mit z. T. stark schluffigen Böden in den oberen Bodenschichten sowie mit vollkörnigem, dichtgelagerten Fels in den unteren Schichten zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist mit gering einzuschätzen. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit bestehen für die vorgesehene Bebauung aus statischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasser ist im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zu erwarten. Jedoch ist aufgrund der topographischen Gegebenheit u. U. mit Schichtwasser zu rechnen. Dieses sollte trotz der geringen Versickerfähigkeit des Bodens dem Untergrund wieder zugeführt werden. Eine Ableitung über Mischwasserkanäle ist unzulässig.

Vor Erstellung der Planung für die Erschließungsstraße sowie der Kanalisation wäre es sinnvoll für die Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse repräsentative Schürfen anzulegen.

Altlasten sind im Planbereich weder bekannt noch zu erwarten.

2.2 BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN

2.2.1 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat von Viechtach hat am 04.07.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „WA - MITTERWEG I" in Viechtach beschlossen.

2.2.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Der Stadtrat von Viechtach hat am 8.11.1999 die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „WA - MITTERWEG I" in Viechtach beschlossen.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Planungsgebietes einen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß §4BauNVO) den anderen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Jedoch wird der Flächennutzungsplan momentan überarbeitet wobei die geänderten Nutzungsbereiche in die Neufassung mit aufgenommen werden. Nachdem dem das Ziel des Bebauungsplanes die dringende Deckung von Wohnbedarf ist, und zudem einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aufgrund den unter Ziffer 2.2.8 genannten Gründen nichts im Wege steht, handelt es sich um die Aufstellung eines i. S. des §8 Abs. 4 BauGB vorzeitigen B-Planes. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit derzeitiger Überarbeitung. Der Feststellungsbeschluß zum überarbeiteten Flächennutzungsplan wurde am 04.10.1999 gefaßt.

2.2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Stadt Viechtach besteht momentan nicht. Jedoch ist zukünftig im überarbeiteten Flächennutzungsplan ein integrierter Landschaftsplan vorhanden.

2.2.5 Rahmenplan „MITTERWEG"

Der B-Plan „WA-MITTERWEG I" ist ein Teilstück des Rahmenplans „MITTERWEG" und wurde daraus weiterentwickelt. Mit diesem Teilstück kann die im Rahmenplan angestrebte Verbindung zwischen Mitterweg und Nußbergerstraße realisiert und gesichert werden.

2.2.6 B-Plan „Schädlberg"

Der B-Plan „Schädlberg" sieht im Plangebiet einen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß §4 BauNVO) und im Westen einen Teil als Mischgebiet (MI gemäß §6 BauNVO) vor.
Durch Inkrafttreten des B-Plan „WA-Mitterweg I" verliert der B-Plan „Schädelberg" im Bereich ihrer Überlagerung (Fl.Nr. 259) seine Gültigkeit. Der B-Plan „Schädelberg" wird zu informativen Zwecken nachrichtlich geändert.

2.2.7 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet „WA - MITTERWEG I" wird über die vorhandene Nußbergerstraße bzw. mit einer Anbindung an den Mitterweg erschlossen und somit an das überörtliche Verkehrswegenetz und an den innerstädtischen Raum angebunden.
Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr aus der Baugebietserweiterung wird zu keiner unzumutbaren, verkehrstechnisch problematischen Belastung des bestehenden Straßengefüges führen.

Die im Rahmenplan als sinnvoll erachtete Verbindung zwischen der Nußbergerstr. und dem Mitterweg wird in diesem Planabschnitt realisiert. Die Steigungen dieser Verbindungsstraße bewegen sich von ca. 9% bis ca.16%.
Die Linienführung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, daß eine optimale, möglichst parallel bzw. senkrecht zu den Höhenschichtlinien verlaufende Bebauung gewährleistet werden kann.

Die Ausbildung der Erschließungsstraße ist in der Fahrbahnbreite den Nutzungsansprüchen angepaßt.
Die geplante Erschliessungsstraße begleitet ein 1,50 m breiter Gehweg als Mehrzweckstreifen sowie ein 2,50 m breiter Grünstreifen.
Aus den beigefügten Schnitten und Lageplänen ist im Detail die Erschließungskonzeption ersichtlich.

2.2.8 Geplante bauliche Nutzung / Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO dessen Ziel es ist, den in der Stadt Viechtach herrschenden dringenden Wohnbedarf zu decken.
Das geplante Baugebiet ist in 29 Parzellen eingeteilt und sieht freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 550 und 910 m^2 vor.

Der B-Plan „MITTERWEG I" erstreckt sich über einen Teilbereich des Rahmenplans „MITTERWEG", welcher folgende Ziele beinhaltet.
Im Bereich Schlatzendorf soll eine Einfamilienhausbebauung entstehen, welche die vorhandenen Lücken schließt und einen Abschluß zur B85 schafft.
Es soll eine Bebauung entstehen, die in Teilbereichen realisierbar ist. Wobei der B-Plan „MITTERWEG" der erste Teilbereich ist, der umgesetzt wird.
Mit der neuen Bebauung soll ein fließender Übergang von der Natur in den Stadtbereich geschaffen werden. Dies soll dem Ortseingang zur Stadt Viechtach gerecht werden.
Hierbei sollen sich Bau- und Grünstruktur gegenseitig ergänzen und bestärken.
Im Rahmenplan „MITTERWEG" wird eine Verbindung zwischen der Nußbergerstraße und dem Mitterweg als sinnvoll erachtet. Diese wird mit dem B-Plan „MITTERWEG I" realisiert und gesichert.
Die wesentlichen Grundzüge des Bebauugsplanes wurden aufgrund von Besprechungen mit dem Landratsamt (Kreisbaumeister) sowie der Stadt Viechtach abgestimmt.

2.2.9 Immissionsschutz

Im Osten des Bebauungsgebietes befindet sich die Landwirtschaft des Herrn Aichinger. Dort ist nur mit einer mäßigen Beeinflussung des Plangebietes zu rechnen, da eine Bewirtschaftung nur noch in geringem Maße getätigt wird.
Aus dem landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sowie der Landwirtschaft des Herrn Aichinger ist mit Einwirkungen auf den Planbereich zu rechnen.
Eine Verbesserung der Staub- und Lufthygiene kann durch die festgesetzten grünorderischen Maßnahmen erreicht werden.
Weiterhin ist im Plangebiet mit Einflüssen aus der südlich vorbeilaufenden Bundesstraße B 85 zu rechnen.
Nach Absprache mit dem Landratsamt Regen Abt. techn. Umweltschutz zeichnet sich die Immission so ab, daß die 7 Parzellen im Bereich des WA II in einen Grenzbereich fallen, in dem mit einer entsprechenden Grundriß-ausrichtung reagiert werden muß um eine ansprechende Wohnsituation zu gewährleisten. Bei der Grundrißausrichtung dürfen sich also keine Schlafräume nach Süden zur Bundesstraße B 85 orientieren. Weiterhin sind Dachfenster zu Aufenthaltsräumen bzw. Wohn- und Schlafräumen sowie Quergiebel die sich nach Süden Richtung B 85 orientieren unzulässig.
Die Festsetzung der max. Wandhöhe auf 4,50m (vgl. Ziffer 5.3.6 der textlichen Festsetzungen) ist ebenfalls als Maßnahme zur Einschränkung der Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße 85 erforderlich.

2.2.10 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des ca. 27.043 m² großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• geplante öffentliche Verkehrsfläche einschl. begleitender Fußweg	ca.	4.155m² =	15,36 %
• festgesetzte öffentliche Grünfläche	ca.	1.146 m² =	4,25 %
• Nettobaufläche	ca.	21.742m² =	80,39 %

Die vorgeschlagenen Parzellen des **WA I** haben ca. folgende Größen:

Parzellen-Nr.	Größe in m^2	
1	879	
2	770	
3	670	
4	771	
5	704	
6	851	
7	598	
8	877	
9	884	
10	661	
11	973	
12	830	
13	550	
14	621	
15	643	
16	563	
17	605	
18	706	
19	663	
20	773	
21	684	bestehend
22	795	bestehend

Die vorgeschlagenen Parzellen des **WA II** haben ca. folgende Größen:

Parzellen-Nr.	Größe in m^2
1	910
2	918
3	720
4	709
5	727
6	844
7	640

2.3 VER-UND ENTSORGUNG (ERSCHLIESSUNG)

2.3.1 Stellplätze

Im gesamten Baugebiet „WA-MITTERWEG I" sind keine öffentlichen Stellplätze geplant.
Es sind jeweils vor den Garagen mindestens 5.0 m tiefe Stellplätze freizuhalten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Diese Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, um den Oberflächenabfluß so gering wie möglich zu halten.

2.3.2 Wasserversorgung

2.3.2.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser wird über die städtische Wasserversorgung sichergestellt.
Um die Wirtschaftlichkeit der Wasserversorgung gewährleisten zu können ist es erforderlich, daß im Zuge der Erschließungsplanung manche Bauparzellen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belegt werden .

2.3.2.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird, wie im Gesamtkonzept zur Wasserversorgung der Stadt Viechtach vorgesehen, durch den Ausbau der vorhandenen Leitung im Rahmen der Erschließung des Gebietes sichergestellt.

2.3.3 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt über den Ausbau des bereits bestehenden Mischwasserkanalnetzes im angrenzenden Siedlungsgebiet und wird danach in die kommunale Kläranlage der Stadt Viechtach eingeleitet.
Sollte sich nach technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei der Fachplanung für die Abwasserentsorgung eine getrennte Ableitung der Abwässer als vorteilhaft herausstellen ist ein Trennsystem anzustreben.
Um die Wirtschaftlichkeit der Abwasserentsorgung gewährleisten zu können ist es erforderlich, daß im Zuge der Erschließungsplanung manche Bauparzellen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belegt werden .

2.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Planbereich ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet.
Das Baugebiet soll erdverkabelt werden.
Erforderliche Verteilerschränke sind auf öffentlichem Grund zu errichten.

2.3.5 Gasversorgung

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH wird angestrebt, wenn dem keine wirtschaftlichen Gesichtspunkte entgegensprechen.

2.3.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband zur Abfallwirtschaft und Entsorgung Donau-Wald und wird von diesem gewährleistet.
Die Bauherren und Anwohner werden dazu angehalten, anfallende Abfälle (auch bereits während der Bauphase), wo es möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.
Um in einem wirtschaftlichen Rahmen zu bleiben, werden die Wendehammer so ausgebildet, dass mit einem einmaligen Zurückstoßen ein Wenden möglich ist. Der B-Plan „MITTERWEG I" stellt einen Teilbereich des Rahmenplans „MITTERWEG" dar, welcher in Teilstücken realisiert wird. Die Erschließungsstraßen die sich vorab als Stichstraßen abzeichnen enden in einem Wendehammer. Bei der Umsetzung weiterer Teilbereiche des Rahmenplans werden diese jedoch an die Erschließungsschleifen gemäß der übergeordneten Planung angebunden. Die als erstes erschlossenen Parzellen 3,4,9,10,11 des WA I gruppieren sich um eine Stichstraße , die später mit den Parzellen 12,13,14,15,16,17,18,19,20 des WA I an die nördlich verlaufende Nußberger Str. angebunden werden. Ebenso gruppieren sich die Parzellen 5,6,7,8 des WA I um eine Stichstraße, welche im Zuge der Umsetzung des Rahmenplans an die Erschließungsschleife im Osten angebunden wird. Diese ist im B-Plan punktiert dargestellt. Nach der kompletten Erschließung dieses Bereichs im Sinne des Rahmenplans „MITTERWEG" ist eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge nicht mehr nötig. Aus diesem Grund stellen die gewählten Wendehämmer einen wirtschaftlichen Kompromiß dar. Eine vorübergehende Erstellung größerer Radien würden den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der Verhältnismäßigkeit entgegenwirken.

2.3.7 Alternativenergien

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren zugelassen, die der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

2.3.8 Fernmeldeanschluß

Das geplante Baugebiet „WA-MITTERWEG I" soll an das öffentliche Fernsprechnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.
Vor Beginn der Erschließungsplanung ist nach Auskunft der Deutschen Telekom eine örtliche Begehung und Überprüfung der bestehenden Situation erforderlich.

2.3.9 Bolz- und Kinderspielplatz

Derzeit wird ca. 300m nördlich des geplanten Baugebietes ein Bolz- und Kinderspielplatz erstellt. Er liegt im Anschluß an das geplante Baugebiet WA Schwarzholz.

2.3.10 Öffentliche Fläche für Freizeitgestaltung

Im Zuge der Umsetzung des Rahmenplanes soll eine öffentliche Fläche für Freizeitgestaltung süd-östlich im Anschluß an das Plangebiet erstellt werden.

2.4 GRÜNORDNUNG

Im Bereich südlich vom Mitterweg wird eine Ortsrandeingrünung angestrebt. Diese soll die Bebauung zur B 85 abschirmen. Weiterhin wird dadurch eine aufgelockerte Situation am Ortsrand erreicht. Wodurch sich eine Schichtung zwischen Grünbereichen und Bebauung abzeichnet.
Durch die Begrünung wird ein Teil der Immissionen der Bundesstraße B 85 abgehalten, was die Wohnsituation in diesem Bereich verbessert.
Wobei hierin die Verbesserung weitaus mehr psychologisch
(optische Abschirmung des Verkehrs der B 85) einzustufen ist .
Die Bebauung der Grundstücke bedeutet jedoch in jedem Fall einen Eingriff in die bestehende Natursituation.
Die festgesetzte Grünordnung reagiert aber ausgleichend auf die betroffenen Grundstücke.
Die geplante Erschließungsstraße wird durch eine Baumreihe (Hochstämme mit Wiesenstreifen) begleitet.
Eine optische Durchgrünung der einzelnen Grundstücke wird durch Festsetzung des Mindestmaßes an neu zu pflanzenden Bäumen erreicht.
Besonders vorteilhaft wirkt sich eine Begrünung der Fassaden aus.

2.5 LANDWIRTSCHAFT

Den, um das geplante Baugebiet liegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen muß und wird weiterhin die Möglichkeit gegeben eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ohne Einschränkung beizubehalten. Außerdem muß
auch der Landwirtschaft des Herrn Aichinger, dessen Hof östlich des Plangebietes liegt, die Möglichkeit gegeben eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung seines Hofes ohne Einschränkung beizubehalten.
Jedoch ist nur mit einer mäßigen Beeinflussung des Plangebietes zu rechnen, da eine Bewirtschaftung nur noch in geringem Maße getätigt wird.

2.6 ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs	=	27.043 m^2
abzüglich geplante Erschließungsstraße einschließlich begleitender Fußweg	=	4.155 m^2
abzüglich öffentliche Grünflächen	=	1.146 m^2
Nettobaufläche	**=**	**21.742 m^2**

2.7 KOSTENSCHÄTZUNG-ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

Alle Massen- und Kostenangaben sind ca.-Werte.

2.7.1 Erschließungsmaßnahmen / Straße

Erschließungsanlage	Größe	DM/EP	Herstellungskosten DM/Gesamt
2.7.1.1 Grunderwerb	4.028 m²	40,--DM	161.120,--DM
2.7.1.2 Vermessung/Vermarkung		pauschal	15.000,--DM
2.7.1.3 Herstellen der Fahrbahnen einschl. begl. Fußweg und Wendehammer- AFB	4.155 m²	160,--DM	664.800,--DM
2.7.1.4 Straßenbeleuchtung incl. Verkabelung			30.000,--DM
2.7.1.5 Planung und Bauleitung ca. 10% aus Ziff. 2.7.1.3-2.7.1.4			69.480,--DM
2.7.1.6 Umsatzsteuer (MwSt) 16 % aus Ziff. 2.7.1.3-2.7.1.5 (764.280,-)=			122.285,--DM
2.7.1.7 Zwischensumme Ziffer 2.7.1.3 - 2.7.1.6			**86.565,--DM**
2.7.1.8 Zwischensumme Ziffer 2.7.1.1, 2.7.1.2, 2.7.1.			**1.062.685,--DM**

2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Erschließungsanlage	Größe	DM/EP	Herstellungskosten DM/Gesamt
2.7.2.1 Grunderwerb (Grünfläche) 1.054 m²		40,--DM/m²	42.160,--DM
2.7.2.2 Vermessung/Vermarkung		pauschal	5.000,--DM
2.7.2.3 Gehölzlieferung, Pflanzarbeiten, Bodenverbesserung, Fräsen, Fertigstellungspflege nach VOB / DIN 18 916			
Bäume I. Ordnung	40 Stck.	600,-- DM	24.000,--DM
2.7.2.4 Sträucher	250 Stck.	8,50 DM	2.125,--DM
2.7.2.5 Wiesensaat	1.200 m²	5,-- DM	6.000,--DM
2.7.2.6 Planung und Bauleitung (Grünordnung)			3.213,--DM
2.7.2.7 Umsatzsteuer (MwSt) 16 % aus Ziff. 2.7.2.3-2.7.2.6 (35.338,-)=			5.654,--DM
2.7.2.8 Zwischensumme Öffentl. Grünfl. Ziff. 2.7.2.1-2.7.2.7			**88.152,--DM**

2.7.3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungskostenaufwandes

2.7.3.1	Summe Ziffer 2.7.1 Erschließungsmaßnahme Straße	1.062.685,--DM
2.7.3.2	Summe Ziffer 2.7.2 Öffentliche Grünflächen	88.152,--DM
2.7.3.3	Summe beitragsfähiger Erschließungskostenaufwand	1.150.837,--DM
2.7.3.4	abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 2.7.1.2 u. 2.7.1.7	90.157,--DM
2.7.3.5	abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 2.7.2.2 - 2.7.2.7	4.599,--DM
2.7.3.6	**Auf die Beitragspflichtigen umzulegender Erschließungskostenaufwand**	**1.056.081,--DM**

2.7.4 Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettobaufläche

$$\frac{1.056.081,\text{- DM (beitragsfähige Erschließungskosten)}}{21.742\,m^2\ \text{(Nettobaufläche)}} = 48,57\ DM/m^2$$

Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 21.742 m^2 ergibt sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 49 DM/m^2.

2.7.5 Erschließungsmaßnahme Kanal

	Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM/EP	DM/Gesamt
2.7.5.1	Abwasserentsorgung Mischwasserkanal	ca. 595 m	550,--DM	327.250,--DM
2.7.5.2	Planung und Bauleitung ca. 10 % aus Ziff. 2.7.5.1		pauschal	32.725,--DM
2.7.5.3	Umsatzsteuer (MwSt) 16 % aus Ziff. 2.7.5.1 u. 2.7.5.2 (359.975,-)=			57.596,--DM
2.7.5.4	**Zwischensumme Ziffer 2.7.5.1 - 2.7.5.3**			**417.571,--DM**

2.7.6 Erschließungsmaßnahme Wasserversorgung

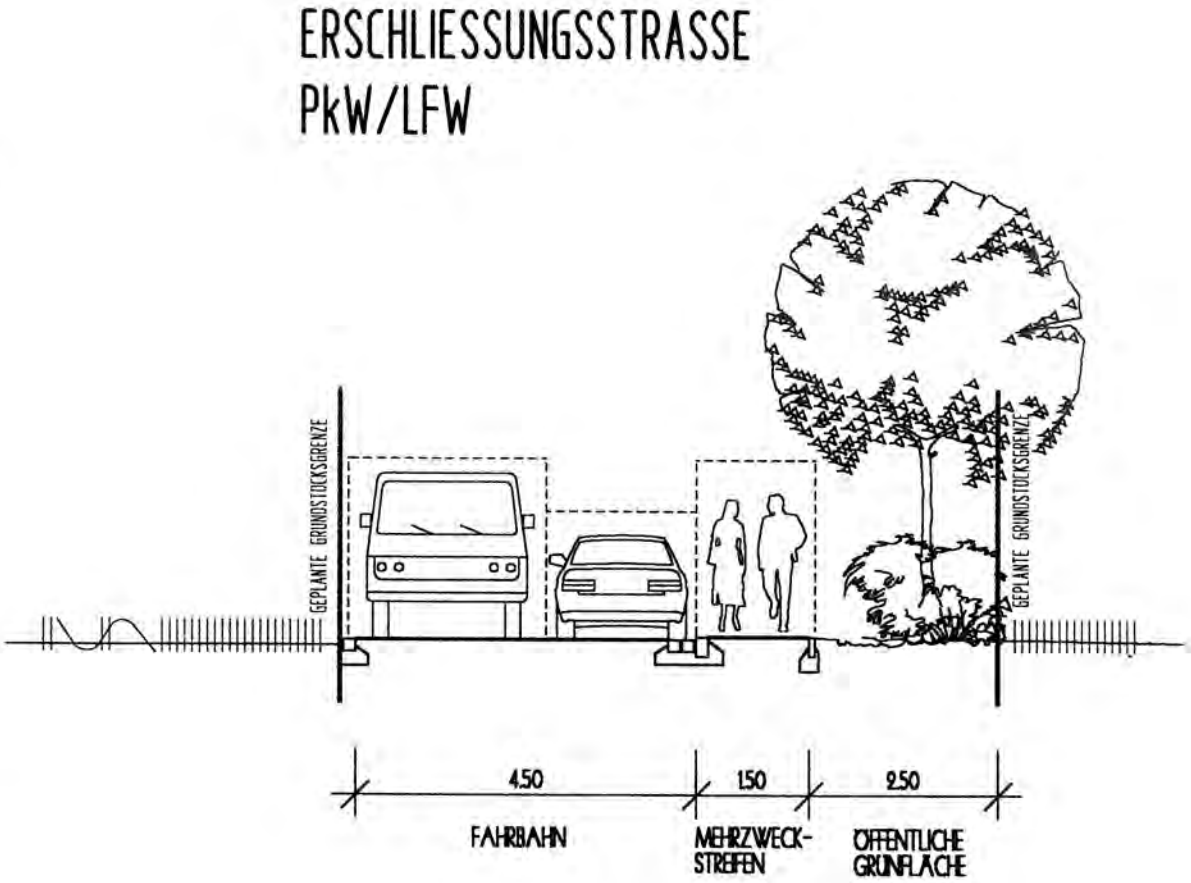
Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM/EP	DM/Gesamt
2.7.6.1 Wasserversorgung			
Wasserleitung	a. 300 m	250,--DM	75.000,--DM
2.7.6.2 Planung und Bauleitung			
ca. 10 % aus Ziff. 2.7.6.1		pauschal	7.500,--DM
2.7.6.3 Umsatzsteuer (MwSt)			
16 % aus Ziff. 2.7.6.1 u. 2.7.6.2 (82.500,-)=			13.200,--DM
2.7.6.4 Zwischensumme Ziffer 2.7.6.1 - 2.7.6.3			**95.700,--DM**

2.8 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „WA- MITTERWEG I" stellt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in seiner Konzeption einen gerechten Kompromiß dar.
Die Schaffung von Wohnraum nach städtebaulichen und rechtlichen Vorgaben wird unter ökologisch verantwortlicher Einbindung in die vorhandene Landschaft erreicht.

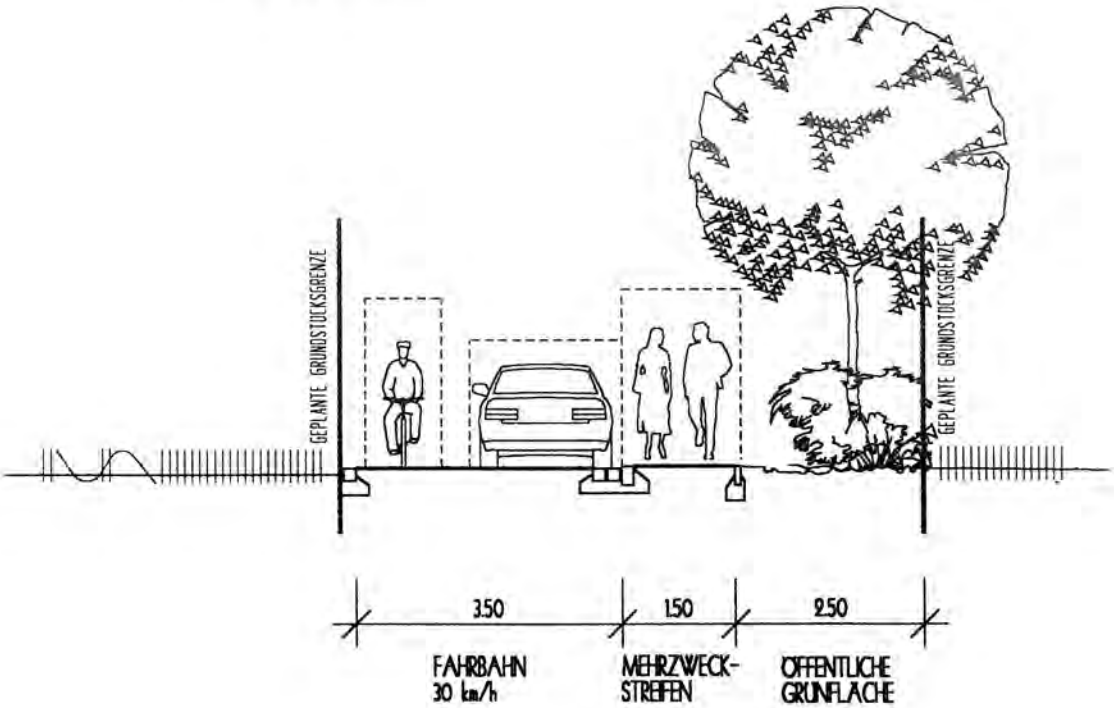
3. PLANLICHE DARSTELLUNG

3.1 STRASSENQUERSCHNITT A-A M 1:100



3.2 STRASSENQUERSCHNITT B-B M 1:100

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
PkW/RAD



M 1/1000
BLATT 22

0 50 NORDEN

STADT VIECHTACH
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"MITTERWEG I"

BÜRO FÜR HOCHBAU, STADTEBAU UND INGENIEURBAU
ROBERT BRUNNER
DIPLOMINGENIEURE (FH) FACHR. ARCHITEKTUR U. INGENIEURBAU

SCHOPFERHOF 5
94267 PRACKENBACH
TEL. 09942/902893 o. 90089
FAX 09942/902889
ORTSPLANUNG

I. ENTWURFSFASSUNG VOM 08.11.1999
PLANFASSUNG VOM 07.02.2000

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 ABS. 1, 2 BauNVO

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

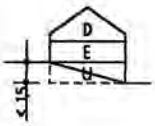
4.2.1

WA I+II	II	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
0,3	0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
0	SD/25-30°	BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG

4.2.2 GEPLANTES GEBÄUDE MIT FESTGELEGTER FIRSTRICHTUNG

4.2.3 II (U+E+D)

IM GELTUNGSBEREICH DES GEBIETES WA I GILT:
HÖCHSTGRENZE II VOLLGESCHOSSE
WANDHÖHE SH. ZIFFER 5.3.6
HAUSTYP: U + E + D (HANGHAUS)



IST DER NIVEAUUNTERSCHIED DES NATÜRLICHEN GELÄNDES AUF DIE GEBÄUDETIEFE JEDOCH KLEINER ALS 1,50 m, SO IST DER HAUSTYP: E + D ZU WÄHLEN

4.2.4 II (E+D)

IM GELTUNGSBEREICH DES GEBIETES WA II GILT:
HÖCHSTGRENZE II VOLLGESCHOSSE
WANDHÖHE SH. ZIFFER 5.3.6
HAUSTYP: E + D

4.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

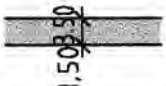
4.3.1 o OFFENE BAUWEISE

4.3.2 BAUGRENZE MIT DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.
NEBENANLAGEN IM SINNE DES 14 BauNVO SIND IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UNZULÄSSIG

4.4 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE IN ASPHALTBAUWEISE
- RANDBEGRENZUNG ALS GRANITEINZEILER
- OBERFLÄCHENWASSERFÜHRUNG ALS GRANITDREIZEILER

4.4.1 

ANLIEGERWEG BREITE MIT ANGABE DER FAHRBAHNBREITE

4.4.2
ÖFFENTLICHER GEHWEG MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE IN PFLASTERBAUWEISE

4.4.3

ÖFFENLICHES STRAßENBEGLEITGRÜN MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE

4.5 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.5.1 GEPLANT

4.5.1.1
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

4.5.1.2
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.5.1.3

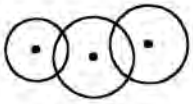
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, DER ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. (SIEHE FESTLEGUNG DURCH TEXT)

4.5.1.4
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DER ART (SIEHE AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)

4.5.1.5

ZU PFLANZENDE STRÄUCHER UND HECKEN MIT ANGABE DER PFLANZBREITE JEDOCH OHNE FESTLEGUNG DER ART (SIEHE AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)

4.5.2 BESTAND

4.5.2.1 
VORHANDENE , ZU ERHALTENDE GEHÖLZE

4.6 EINFRIEDUNG

4.6.1 WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN EINE EINFRIEDUNG ERRICHTET, SO DARF DIESE MAXIMAL BIS 1,0m AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN HERANREICHEN.

4.7 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.7.1 st — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE ZUR STRAßE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN. DIESE STRAßENRAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN (RASENFUGENPFLASTER U. DGL.) AUSZUBILDEN. ASPHALTBAUWEISEN SIND UNZULÄSSIG.

4.7.2 Gd — GARAGENSYMBOL MIT EMPFOHLENER FIRSTRICHTUNG

4.7.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)

4.7.4 VORH. BÖSCHUNG

4.7.5 GARAGENZUFAHRT

4.7.6 4 — PARZELLIERUNG

4.7.7 BEGRENZUNG ZWISCHEN DEN GELTUNGSBEREICH DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETS WA I UND WA II

4.8 PLANLICHE HINWEISE

4.8.1	5	MAßZAHL
4.8.2		FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
4.8.3		GEPLANTE GEBÄUDE FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG IM SINNE DES RAHMENPLANS
4.8.4		GEPLANTE GRUNDSTÜCKS-, FAHRBAHN-, GEHWEGBEGRENZUNG etc. FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG IM SINNE DES RAHMENPLANS
4.8.5		BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FESTGELEGTER FIRSTRICHTUNG
4.8.6		BESTEHENDE GEBÄUDE
4.8.7	86/2	FLURSTÜCKSNUMMER
4.8.8	FLÄCHEN OHNE KARTENKENNZEICHEN	ACKER, GRÜNLAND, HOFRAUM, FREIER PLATZ, usw.
4.8.9		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)
4.8.10	560	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE NACH ÖRTLICHEM HÖHENSYSTEM
4.8.11	NÄHERE BEZEICHNUNG	MIT GEH- UND FAHRTRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
4.8.12		BESTEHENDE NIEDERSPANNUNGSLEITUNG DER OBAG MIT LAGEDARSTELLUNG DER MASTEN
4.8.13	NÄHERE BEZEICHNUNG	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH

ALS PLANUNTERLAGE DIENT DIE AMTLICH HERGESTELLTE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II
nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

II maximal 2 Vollgeschoße

5.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

5.2.1 Bei allen geplanten Grundstücken F = mind. 540 m^2

5.3 BAUGESTALTUNG

5.3.1 Dachform (Hauptgebäude u. Garagen) Satteldach

5.3.2 Dachneigung: 25° - 30°

5.3.3 Dachgaupen: Bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachfläche max. 2 Gaupen, mind 3,50m vom Ortgang entfernt mit einem Mindestabstand von 1,50m zwischen den Gaupen. Größe der Dachgaupen max. 2 m² Ansichtsfläche.
Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit jedoch aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende Traufseite beschränkt.

5.3.4 Dachfarbe: Ziegelrot

5.3.5 Fassadengestaltung: Für die Außenwände sind verputzte, weiß bzw. erdfarben gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium sowie asbesthaltige Materialien

5.3.6 Wandhöhen (talseitig):

bei II (U+E+D): max. 6.50 m ab Urgelände

bei II (E + D): max. 4.50 m ab Urgelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (gemessen im Mittel der Wandfläche).

5.3.7 Baukörper: Das Hauptgebäude muß aus gestalterischen - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3 : 1,0 (Längsseite : Giebelseite) haben.
Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quergiebel mit einer max. Breite von 33% der Gebäudelänge im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Die Firsthöhe des Quergiebels muß mind. 1m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit eines Quergiebels aus Gründen des Schallschutzes jedoch auf die in Richtung Norden liegende Traufseite beschränkt.

5.4 WEITERE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DES SCHALLSCHUTZES IM WA II

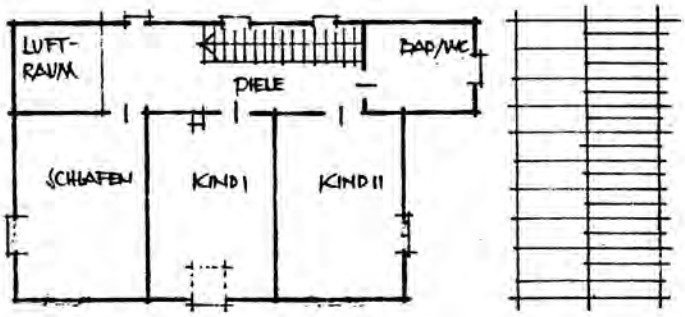
5.4.1 Dachflächenfenster:

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit von Dachflächenfenster aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende Traufseite beschränkt.

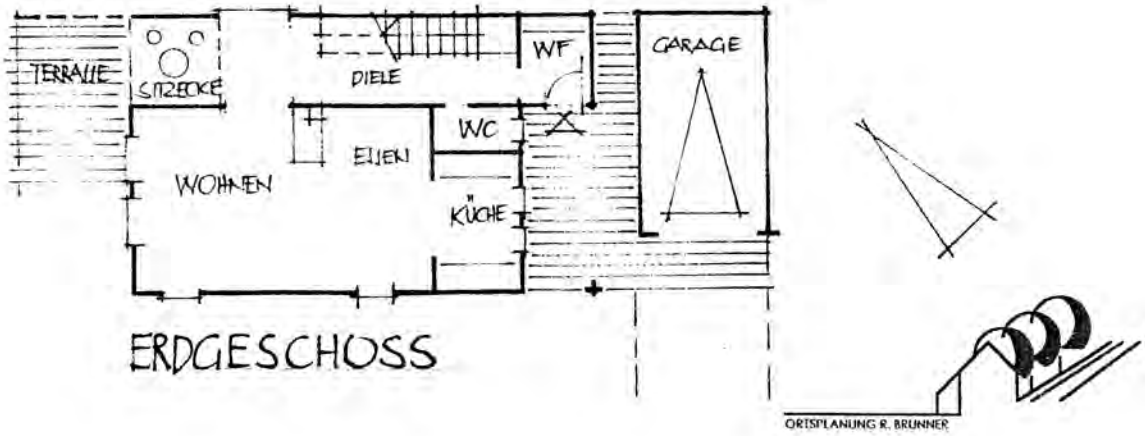
5.4.2 Schlafräume:

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit von Schlafräumen aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende, der Bundesstraße B85 abgewandten Gebäudeseite beschränkt.

Das nachfolgend dargestellte Beispiel eines Grundrisses (M 1/200) genügt den unter Ziffer 5.4.1 und 5.4.2 festgesetzten Einschränkungen bezüglich des Schallschutzes. Diese Grundrissanordnung sowie eine Fülle von möglichen, dem Grundprinzip verwandten Formen, bieten eine hinsichtlich der Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße 85 vernünftige Wohnqualität.



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

5.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Flachdächer sind unzulässig.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

5.5.1 Grenzgaragen: Bei Grenzgaragen, welche nur einseitig an die Grenze gebaut werden und nicht zusammengebaut sind, ist entgegen der BayBO, ein Grenzabstand von 1,0 m zulässig dabei darf aber eine Wandhöhe i.M. 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe: Straßenseitig i.M. max. 3.00 m gemessen an den Traufseiten

5.5.2 Grenzgaragen zusammengebaut:

Zusammengebaute Grenzgaragen sind in ihrer Konstruktion und Gestaltung so auszubilden, daß beide Garageneinheiten zusammen wie eine gestaltete Gebäudeeinheit wirken (Durchgehende Firstrichtung).
Dabei darf aber eine Wandhöhe i.M. 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe: Straßenseitig i.M. max. 3.00 m

5.6 STELLPLÄTZE

Die Breite der Garagenzufahrt darf max. der Breite der Garage entsprechen.
Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrt auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen.

a) Riesel auf verdichtetem Kies
b) Schotterrasen
c) wassergebundene Decke
d) luft- und wasserdurchl. Betonpflaster
e) Rasenfugenpflaster
f) Natursteinpflaster
Asphaltdecken sind unzulässig.

5.7 EINFRIEDUNG

Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen.
Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig.
Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1.00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun) naturbelassen oder hell zugelassen.
Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.

5.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

5.9 ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Notüberlauf darf nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muß jeder Bauwillige das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne o. ä.) sammeln. Das Rückhaltevolumen muß mind. 6 m³ betragen. Das anfallende Wasser aus dem Notüberlauf muß auf der eigenen Grundstücksfläche mittels Versickereinrichtungen o. dgl. zurückgehalten werden. Die Einleitung in das städtische Kanalnetz ist mit maximal bis zu 1l/s zulässig.

5.10 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Die Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichen Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

5.11 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 80cm ab Urgelände zulässig.
d.h. jede entstehende Böschung darf von Böschungskrone bis Böschungsfuß einen Niveauunterschied von 80 cm nicht überschreiten.
Wird das Urgelände in mehreren Bermen modelliert, so muß der horizontale Abstand zwischen der Böschungskrone und dem Böschungsfuß der nächsten Böschung mind. 3m entsprechen.
In einem mind. 0.5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme einer nachbarlichen Übereinkunft, grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn)

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) sind zulässig.

5.12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.12.1 Bepflanzung und Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Ziff. 5.12 anzulegen und zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nicht zulässig ist die Pflanzung von

landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten:
H = Hochstamm
3xv = 3 x verpflanzt
STU = Stammumfang

5.12.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art.48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

5.12.3 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Bauformen für gebäudenahe Pflanzungen.
Als Pflanzmaterial sollten weitestgehend autochthone (= von ortsnahen Waldbeständen abstammende Gehölze) Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.

5.12.4 Auswahlliste Einzelbäume

Bäume I. Ordnung:

FE	Fraxinus excelsior	H, 3xv, STU 16 - 18 - Esche
A	Acer platanoides	H, 3xv, STU 16 - 18 -Spitzahorn

<u>Obstbäume:</u>

Äpfel:	Neukirchner Renette,

	Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettecher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze, Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuß:	als Säumling

u. a. alte bewährte und heimische Sorten

5.12.5 Sicherung der Baumsorten im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. Ä.). Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 m^2 als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesensaat, weitfugig verlegtes Pflaster o. ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

5.12.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. 1.50 m x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3-5 Stück iner Art, Heister einzeln eingestreut, Anteil ca. 5%.

Heister,Mindespflanzgröße 2xv, Höhe 150-200 cm

Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Querus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche

Sträucher, Mindestpflanzgröße, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe

Corylus avellana	- Haselnuß
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Lingustrum vulgare	- Linguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix in Sorten	- Diverse Weidearten

5.12.7 Wiesenflächen

Die Neuansaaten sind mit standortgrechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.12.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

5.12.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5.13 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.13.1 Baumanteil

Je Parzelle ist je 200 m^2 Grundstücksfläche ein Baum oder Obstbaum nach Ziffer 5.10.4 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

5.13.2 Fassadenbegrünung

Es sind heimische Kletterpflanzen zu verwenden:

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	- Efeu

5.14 WEITERE FESTSETZUNGEN

5.14.1 Jedem Bewerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungsplanes mit Begründung und Festsetzungen zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.

5.14.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden zu trennen. Der Oberboden ist in Gestalt von Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung zu lagern.

Höhe:	max. 2.00 m
Untere Breite:	max. 5.00 m
Länge:	keine Festlegung
Querschnittsform:	trapezförmig

5.14.3 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist in Regensammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!)

5.15 HINWEISE

5.15.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

5.15.2 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

5.15.3 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für spätere getrennte Restsmüllerfassungen sind auf den Privatparzellen vorzusehen. Der Ort für diese Flächen sollten durch Mauerpfeiler oder Hecken vor Einsicht geschützt gewählt werden.

5.15.4 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

5.15.5 Elektrische Erschließung

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien bei der OBAG im zuständigen OBAG-Regionalzentrum zu erkundigen.
In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.15.6 Erschließung mit Gas

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien bei der KGN im zuständigen KGN-Regionalzentrum zu erkundigen.
In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.15.7 Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen" des BUND NATURSCHUTZES hingewiesen.
Auf den Einbau von energiesparenden und umweltschonenden Heizungen in den Gebäuden ist zu achten!

5.15.8 Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau der Erschließungsstraße sowie Garagenzufahrten soll möglichst an Stelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
Gemäß den Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) sind in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zur Anwendung kommen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Viechtach, den 17.12.1999
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.11.1999 mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Viechtach, den 17.12.1999
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 beteiligt

Viechtach, den 27.01.2000
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

Die Stadt Viechtach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 07.02.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2000 gemäß § 10 Abs 1 Bau GB als Satzung beschlossen.

Viechtach, den 08.02.2000
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

Das Landratsamt Regen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom.....Nr. ..... gemäß § 10 Abs. 2 Bau GB genehmigt.

Viechtach, den.....
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Viechtach, den .....
(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Bruckner

AUFGESTELLT:

PRACKENBACH, 07.02.2000

BÜRO FÜR HOCHBAU, STÄDTEBAU UND INGENIEURBAU
R O B E R T B R U N N E R
DIPLOMINGENIEURE FACHR. ARCHITEKTUR U. INGENIEURBAU

ORTSPLANUNG R. BRUNNER