

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

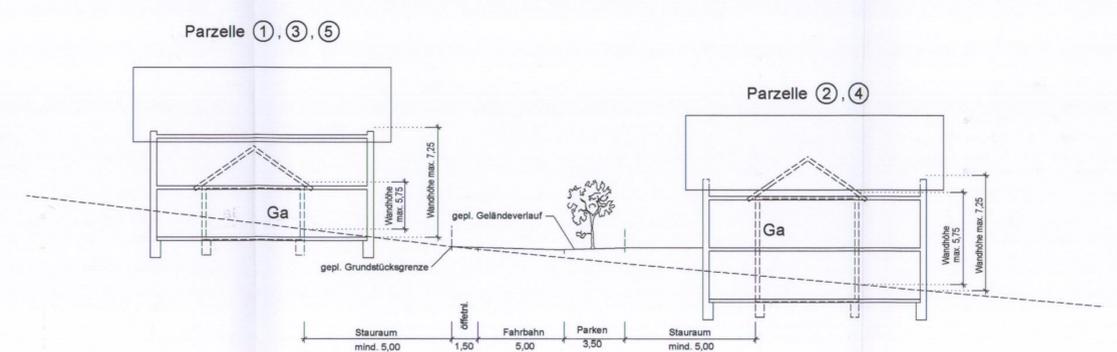
- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- 110 KV - Leitung (E.ON) mit Schutzstreifen
- Höhenschichtlinie
- Spielplatz
- Bemaßung in Metern

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentliche Parkfläche (versickerungsfähig)
 - öffentliche Grünfläche
 - geplante lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
 - geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen
 - Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)
 - P** öffentliche Parkfläche
 - F** Fußweg (versickerungsfähig)
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 3 = max. zulässige GFZ
 4 = max. zulässige GRZ
 5 = Bauweise: O = offene Bauweise
 6 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
 WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weißgraben - Erweiterung II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt, den 08.05.2009

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2009 hat in der Zeit vom 22.01.2010 bis 23.02.2010 stattgefunden. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 20.01.2010 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Zandt, den 23.02.2010

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 in der Sitzung vom 23.02.2010 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 23.02.2010 wurde mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 17.03.2010 bis 19.04.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

Zandt, den 22.04.2010

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Weißgraben - Erweiterung II" i. d. F. vom 23.02.2010, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Zandt, den 19.05.2010

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Weißgraben - Erweiterung II" wurde am 28.06.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 28.06.2010

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

SATZUNG

Über den Bebauungsplan
 „Am Weißgraben - Erweiterung II“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayDO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zandt die Aufstellung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 23.02.2010 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.02.2010 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerk
 - Übersichtsplan M 1:5000 vom 23.02.2010
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 23.02.2010
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 23.02.2010

§ 3 Inkrafttreten
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 28.06.2010

Klement
1. Bürgermeister (Klement)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Weißgraben - Erweiterung II"



GEMEINDE ZANDT
 LANDKREIS CHAM

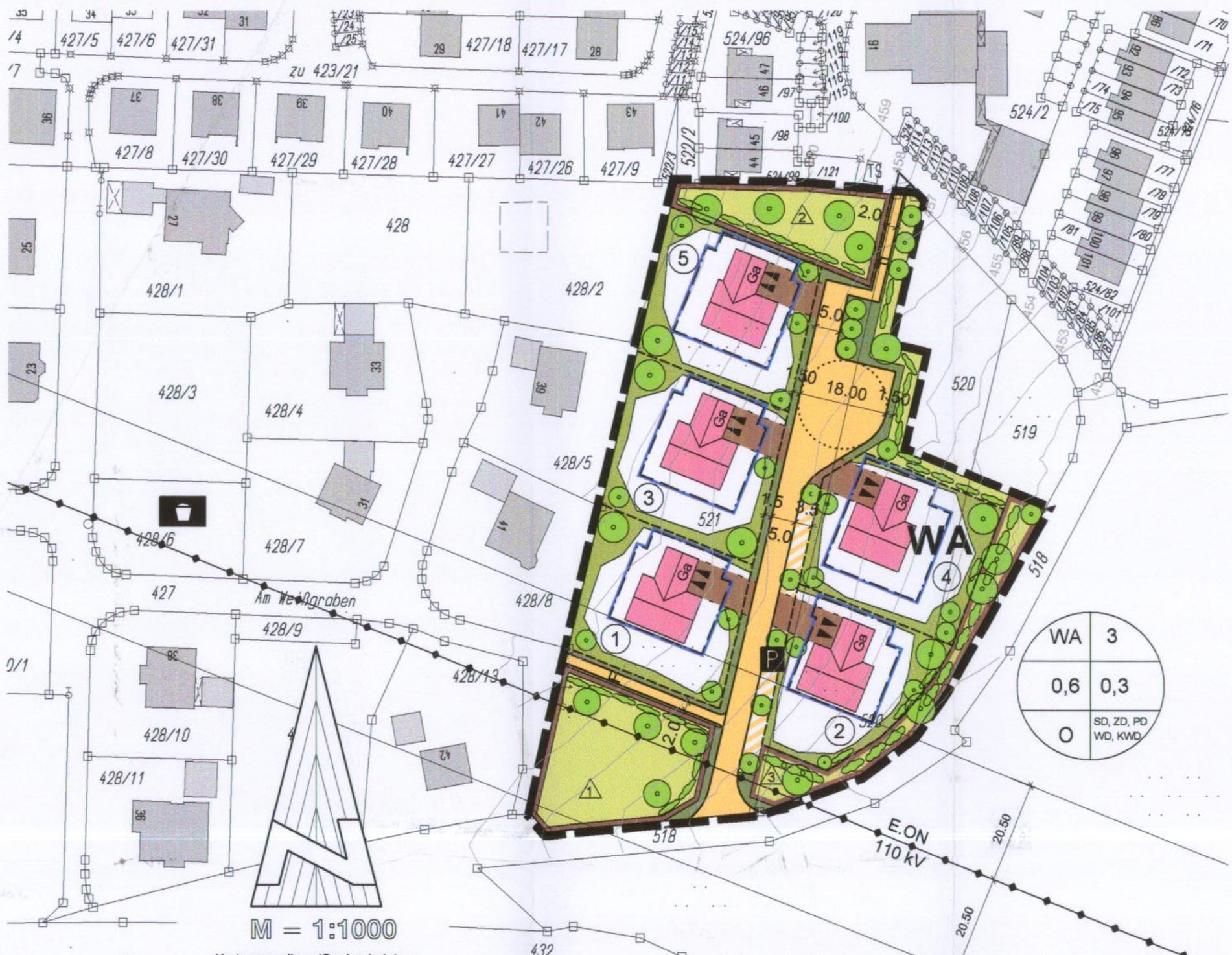
A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 0997/1996449-0 Fax: 0997/1996449-9
 email: info@brandl-preischl.de

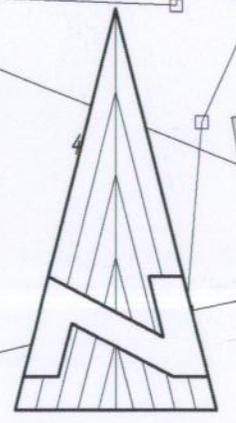


Planungsstand: 27.11.2009
 23.02.2010

Verfahrensstand: 19.02.2009
 23.02.2010
 28.06.2010



WA	3
0,6	0,3
O	SD, ZD, PD WD, KWD



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



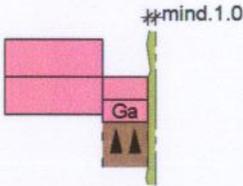
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentliche Parkfläche (versickerungsfähig)



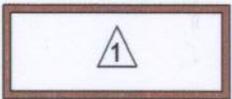
öffentliche Grünfläche



geplante lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen



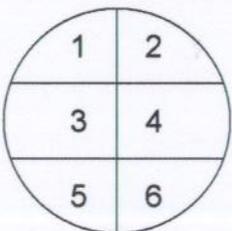
Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)



öffentliche Parkfläche

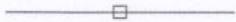
F

Fußweg (versickerungsfähig)



1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
3 = max. zulässige GFZ
4 = max. zulässige GRZ
5 = Bauweise: O = offene Bauweise
6 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

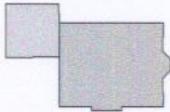
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



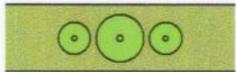
bestehende Bebauung

3

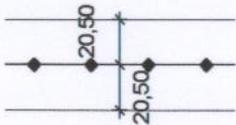
laufende Parzellennummer

392

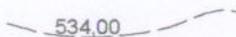
vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



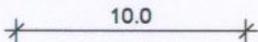
110 kV - Leitung (E.ON) mit Schutzstreifen



Höhenschichtlinie



Spielplatz



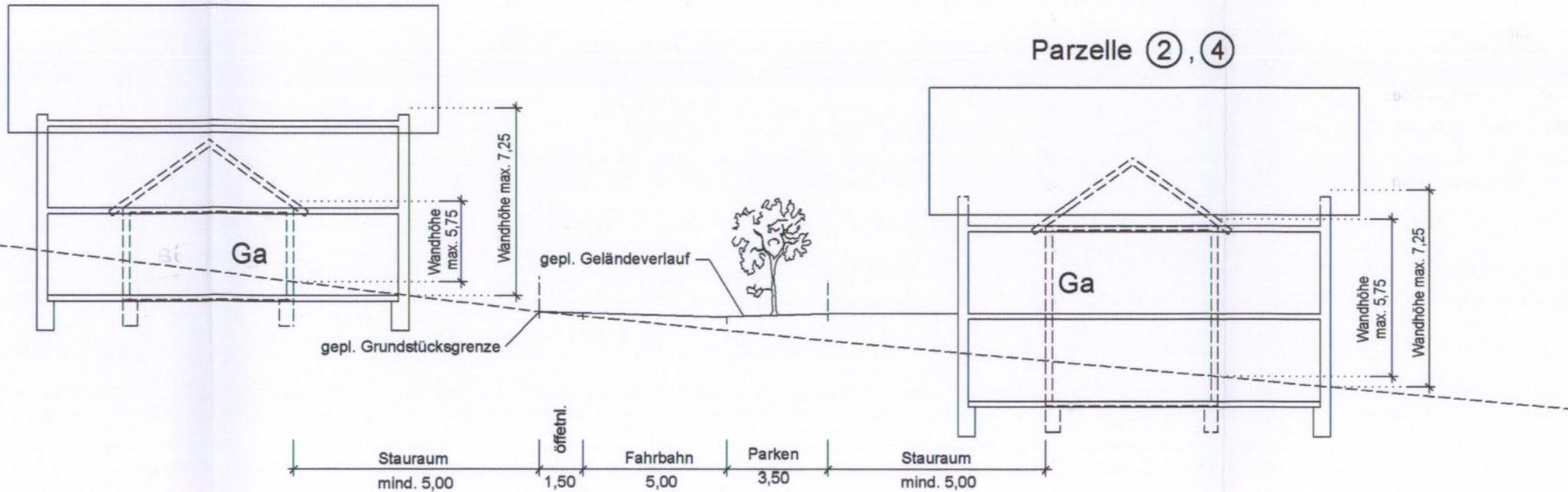
Bemaßung in Metern

REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

Parzelle ①, ③, ⑤

Parzelle ②, ④



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weißgraben - Erweiterung II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt, den 08.05.2009



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister (Klement)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2009 hat in der Zeit vom 22.01.2010 bis 23.02.2010 stattgefunden. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 20.01.2010 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Zandt, den 23.02.2010



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister (Klement)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 in der Sitzung vom 23.02.2010 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 23.02.2010 wurde mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 17.03.2010 bis 19.04.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

Zandt, den 22.04.2010



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

.....1. Bürgermeister.....

1. Bürgermeister (Klement)

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Weißgraben - Erweiterung II" i. d. F. vom 23.02.2010, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Zandt, den 19.05.2010



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

.....1. Bürgermeister.....

1. Bürgermeister (Klement)

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Weißgraben - Erweiterung II" wurde am 28.06.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauBG durchgeführt wurde.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 28.06.2010



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

.....1. Bürgermeister.....

1. Bürgermeister (Klement)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Am Weißgraben - Erweiterung II“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zandt die Aufstellung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 23.02.2010 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.02.2010 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan M 1:5000 vom 23.02.2010
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 23.02.2010
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 23.02.2010

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 28.06.2010



Gemeinde Zandt

Klement
(Klement)

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister (Klement)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 5 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4(2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 5: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:

max. 3 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 2 Wohnungen, mit 1 Einliegerwohnung je Wohngebäude.

5. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

5.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.

5.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten und Wandhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegel einzudecken. Bei Pultdächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ ist eine Eindeckung aus Metall zulässig.

Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeldächer und Pultdächer sind zulässig.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Dachaufbauten sind zulässig.

Solarflächen und Fotovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.

Die Zwerchgiebelbreite darf max. $1/3$ der Hauptdachlänge betragen.

Die max. zulässigen Wandhöhen betragen: 7,25 m

Die Wandhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

5.3 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

Kellergaragen sind jedoch unzulässig. Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

max. Wandhöhen:	bergseits	3,50 m
	talseits	5,75 m

Die Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Für Garagen findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Anwendung; hier dürfen die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen gem. Planeintrag unterschritten werden (min. Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m).

8. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu Erdverkabeln.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON bzw. mit der Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern sowie Terrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe oder -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,50 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,50 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

11. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen von max. 1,00 m Höhe. Mauern, sonstige geschlossenen Wände und Rohrmatten sind nicht zugelassen.

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrüne Maschendrahtzäune in grauer Farbe; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände;

Kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz, sowie Hanichelzäune und dahinter liegenden Säulen.

Als Einfriedungsfundamente sind nur Punktfundamente zulässig; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.
Die Fußwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Holzbirne (*Pyrus communis*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Heckenrose (*Rosa canina*)
Alpenheckenrose (*Rosa pendulina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Öhrchenweide (*Salix aurita*),
Salweide (*Salix caprea*),
Grauweide (*Salix cinerea*),
Bruchweide (*Salix fragilis*),
Purpurweide (*Salix purpurea*),
Mandelweide (*Salix triandra*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Himbeere (*Rubus idaeus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

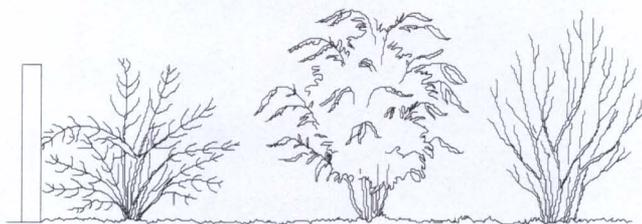
13.2 Begrünung der öffentlichen Flächen

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist auf öffentlichem Grund eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern auf einer Breite von ca. 3 - 4 m vorzunehmen (s. Schema I; Artenauswahl siehe 13.1).

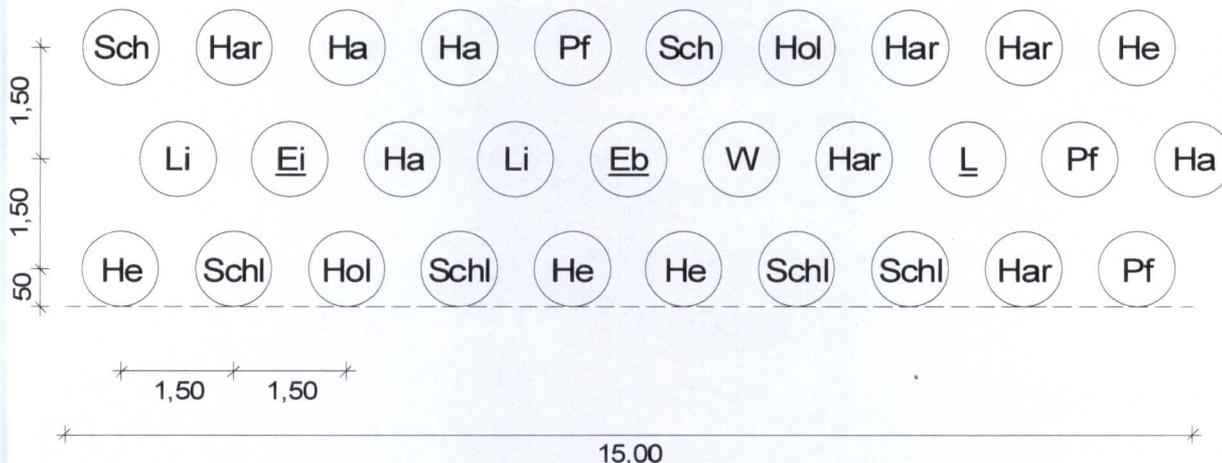
Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 - 1/75 zu bepflanzen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV Leitung der E.ON Netz GmbH ist nur das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften (Hecken, Sträucher, etc.) und einer Endwuchshöhe von max. 4,00 m zulässig.

Schema I: Vorschlag freiwachsende Hecke zur Eingrünung des Baugebietes
(Darstellung ohne Bäume)



Gartenseite



landwirtschaftliche Nutzfläche

Artenliste:

L	Winterlinde	Ha	Hasel	Sch	Schneeball	W	Salweide
Ei	Stieleiche	Hol	Holunder	Pf	Pfaffenhütchen	Har	Hartriegel
Eb	Eberesche	He	Heckenrose	Li	Liguster	Schl	Schlehe

Anstelle von Ei, Eb und L können auch Osthochstämme verwendet werden.

13.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9a):
Je 300 m² Grünfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV Leitung der E.ON Netz GmbH ist nur das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften (Hecken, Sträucher, etc.) und einer Endwuchshöhe von max. 4,00 m zulässig.

14. Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme verwendet werden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für nicht genutztes **Niederschlagswasser** aus Dachflächen usw. sollte auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit geschaffen werden (Sickerschacht, Verrieselung u. ä.). Zu empfehlen wäre, das Regenwasser weitgehendst zu sammeln und zur Gartenbewässerung, usw. Toilettenspülung usw. zu nutzen.

Die **Stromanschlüsse** der einzelnen Gebäude erfolgen mit Kabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die E.ON Netz GmbH – Netzservice Regen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen haben deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE – Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht der Netzservice Regen zur Verfügung.

Im Planungsgebiet kann auftretendes Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.

Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.

Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.