



Stadt Zwiesel

DECKBLATT NR.4 ZUM B-PLAN:
STADT :
LANDKREIS :

LUSSENBERG I
ZWIESEL
REGEN

BLATT: 26

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WA I

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

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

II maximal 2 Vollgeschoße

5.1.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE WA I

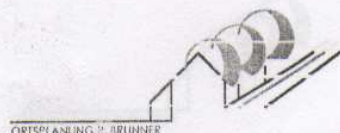
5.1.2.1 Bei den Grundstücken der Häusergruppen $F = \text{mind. } 140 \text{ m}^2$
Bei den Grundstücken der Einzel-/Doppelhäuser $F = \text{mind. } 500 \text{ m}^2$

5.1.3 BAUGESTALTUNG WA I

5.1.3.1 Dachform
(Hauptgebäude u. Garagen) Satteldach

5.1.3.2 Dachneigung: $25^\circ - 32^\circ$

5.1.3.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel.
unzulässig sind:
asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien,
Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe.
Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum
anzuordnen und sollten die Waagrechte
betonen. Sie sind der Dachfläche
anzupassen und zu integrieren.



ORTSPLANUNG B. BRUNNER



Stadt Zwiesel

5.1.3.4 Dachgaupen: Bei einer Dachneigung ab 30° zulässig.
Je Dachfläche max. 2 Gaupen, mind 3,50m
vorn Ortgang entfernt mit einem
Mindestabstand untereinander von 1,50m.
Größe der Dachgaupen max. 2 m^2
Ansichtsfläche.

5.1.3.5 Dachfarbe: Ziegelrot

5.1.3.6 Wandhöhen-Hauptbaukörper:

bei II (E + I): max. 6.50 m ab Urgelände traufseitig

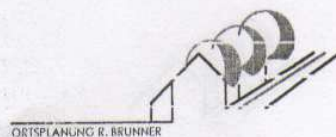
bei II (U + E + D): max. 6.80 m ab Urgelände traufseitig

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).

5.1.3.7 Baukörper: Das Hauptgebäude soll 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 Traufhöhe des Quergiebels darf
max. 1,00 m über der Traufe des Hauptdaches
liegen. Die Dachneigung ist entsprechend
der Dachneigung des Hauptkörpers zu wählen.

5.1.3.8 Gebäudesockel:

Aus gestalterischen Gründen sind geplante
Gebäudesockel aus Zementputz mit der
Fassade farblich gleich anzulegen.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Zwiesel

5.1.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE WA I

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.

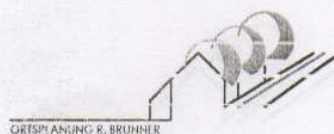
5.1.4.1 Grenzgaragen:

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 von im Mittel 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe:

Straßenseitig max. 3.00 m

5.1.6 EINFRIEDUNG WA I



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Zwiesel

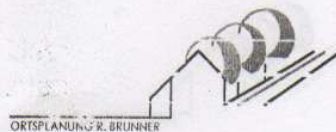
5.1.5 STELLPLÄTZE WA I

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.

5.1.6 EINFRIEDUNG WA I

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen maximal bis 1m vor der Grenze angelegt werden. 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. Hanichzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Zwiessel

5.1.7 ABSTANDSFLÄCHEN WA I

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

5.1.8 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSL EITUNGEN WA I

Strom-, Gas und Fernmeldeleitungen sind neben den Erschließungsstraßen im Gehsteig bzw. Grünstreifen zu verlegen.

Abwasserkanäle und Wasserleitung sind unter öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen.

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.

5.1.9 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN WA I

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab Urgelände zulässig.

In einem mind. 0,5m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind 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.



Stadt Zwiiesel

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WA II

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

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA II nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

II maximal 2 Vollgeschosse

5.2.2 BAUGESTALTUNG WA II

5.2.2.1 Dachform Satteldach, Pultdach (Hauptbauten u. Garagen)
Flachdach (Zulässig nur für Verbindungsbauten)

5.2.2.2 Dachneigung: 7° - 15°

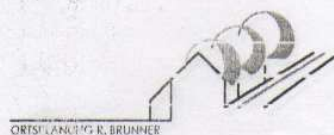
5.2.2.3 Dachdeckung: Stehfaizdeckung, Profildeckungen, Gründach
unzulässig sind:
asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien,
Kunststoffe.
Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum
anzuordnen und sollten die Waagrechte
betonen. Sie sind der Dachfläche
anzupassen und zu integrieren.

5.2.2.4 Dachfarbe: Blechdeckungen naturbelassen

5.2.2.5 Wandhöhen

bei II (U + E): max. 8,5 m ab Urgeände traufseitig

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).



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Zwiessel

5.2.2.6 Gebäudesockel:

Aus gestalterischen Gründen sind geplante Gebäudesockel aus Zementputz mit der Fassade farblich gleich anzulegen.

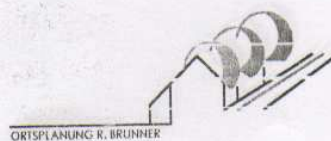
5.2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE WA II

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

5.2.3.1 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 von im Mittel 3,50 m nicht überschritten werden. Weiterhin ist im Grenzbereich zwischen WA II und eGE entgegen der BayBO, eine Wandlänge bis zu 14 m, zum Zwecke des Sicht und Schallschutzes, zulässig.

Wandhöhe:	an der Grundstücksgrenze:	max. 3,50 m
	an der Zufahrtsseite:	max. 4,50 m





Stadt Zwiesel

5.2.4 STELLPLÄTZE WA II

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.

5.2.5 EINFRIEDUNG WA II

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen maximal bis 1m vor der Grenze angelegt werden. 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. Hanichzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.



5.2.6 ABSTANDSFLÄCHEN WA II

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

5.2.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSL EITUNGEN WA II

Strom-, Gas und Fernmeldeleitungen sind neben
den Erschließungsstraßen im Gehsteig bzw.
Grünstreifen zu verlegen.

Abwasserkanäle und Wasserleitung sind unter
öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen.

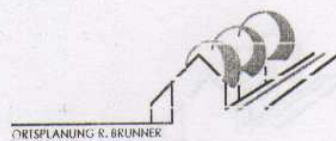
Die jeweiligen Abstände nach den
entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Die Hausanschlußleitungen sind unter
Berücksichtigung der auf öffentlichen
Grund festgesetzten Baumstandorte zu
planen und zu verlegen.

5.2.8 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN WA II

Private Aufschüttungen und Abgrabungen
zur Gartengestaltung (Geländemodellierung)
dürfen das für die bauliche Anlage zwingend
erforderliche Maß nicht überschreiten.

In einem mind. 0.5 m breiten Streifen
entlang aller Grundstücksgrenzen sind
grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder
Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des
anstehenden Geländes zur Vermeidung von
Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn)





5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG eGE

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

- 5.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO außer Abs. 2 Nr. 3 u. 4 und Abs. 3 Nr. 2 u. 3 und Spielhallen

II maximal 2 Vollgeschosse

5.3.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE eGE

- 5.3.2.1 Bei allen geplanten Grundstücken

$F = \text{mind. } 550 \text{ m}^2$

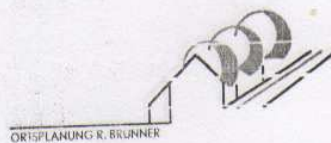
5.3.3 BAUGESTALTUNG eGE

- 5.3.3.1 Dachform (Hauptgebäude u. Garagen): Satteldach, Pultdach

5.3.3.2 Dachneigung: Satteldach: $26^\circ - 32^\circ$
Pultdach: $10^\circ - 15^\circ$

5.3.3.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel, Stehfalzdeckung, Profildeckung, Gründach.
unzulässig sind:
asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien,
Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe
Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum anzuordnen und sollten die Waagrechte betonen. Sie sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

5.3.3.4 Dachgaupen: Bei einer Dachneigung ab 30° zulässig.
Je Dachfläche max. 2 Gaupen, mind 3,50m vom Ortgang entfernt mit einem Mindestabstand untereinander von 1,50m.
Größe der Dachgaupen max. 2 m^2 Ansichtsfläche.





5.3.3.5 Dachfarbe: Ziegeirot, Blechdeckung naturbelassen

5.3.3.6 Wandhöhen- Hauptbaukörper

bei II (U+E+D): max. 6.80 m ab Urgelände traufseitig
bei II (E + I): max. 6.50 m ab Urgelände traufseitig
bei I (E): max. 4.50 m ab Urgelände traufseitig

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).

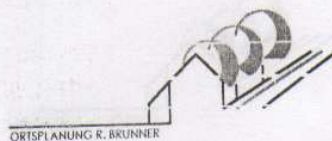
5.3.3.7 Baukörper:

Das Hauptgebäude soll 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 Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptkörpers zu wählen.

5.3.3.8 Gebäudesockel:

Aus gestalterischen Gründen sind geplante Gebäudesockel aus Zementputz mit der Fassade farblich gleich anzulegen.





Stadt Zwiesel

5.3.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE eGE

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

5.3.4.1 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 von im Mittel 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe: Straßenseitig max. 3.00 m

5.3.5 EINFRIEDUNG



5.3.5 STELLPLÄTZE eGE

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.

5.3.6 EINFRIEDUNG eGE

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen maximal bis 1m vor der Grenze angelegt werden. 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. Hanfholzzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.



5.3.7 ABSTANDSFLÄCHEN eGE

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

5.3.8 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN eGE

Strom-, Gas und Fernmeldeleitungen sind neben
den Erschließungsstraßen im Gehsteig bzw.
Grünstreifen zu verlegen.
Abwasserkanäle und Wasserleitung sind unter
öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen.
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.

5.3.9 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN eGE

Private Aufschüttungen und Abgrabungen
zur Gartengestaltung (Geländemodellierung)
sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m ab
Urgelände zulässig.
In einem mind. 0,5 m breiten Streifen
entlang aller Grundstücksgrenzen sind
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.



5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.4.1 Bepflanzung und Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Ziff. 5.4 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

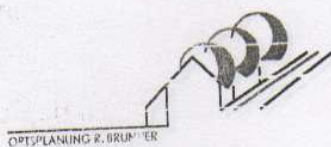
3xv = 3 x verpflanzt

STU = Stammumfang

5.4.2 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen.

Als Pflanzmaterial sollten weitestgehend autochthone (= von ortsnahen Waldbeständen abstammende Gehölze) Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.





Stadt Zwiesel

5.4.3 Auswahlliste Einzelbäume
Bäume I. Ordnung:

FE Fraxinus excelsior	H, 3xv, STU 16 - 18 - Esche
A Quercus robur	H, 3xv, STU 16 - 18 - Spitzahorn

Obstbäume:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, 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



5.4.4 Sicherung der Baumarten 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 m² 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.

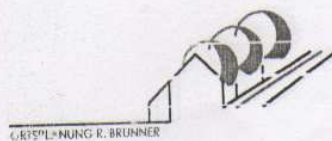
- 5.4.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern
Pflanzabstand: ca. 1.50 m x 1 m,
Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut, Anteil ca. 5%.

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, Höhe 150-200 cm

Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Quercus 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





5.4.6 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortrechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.4.7 Pflanzenbehandlungsmittel

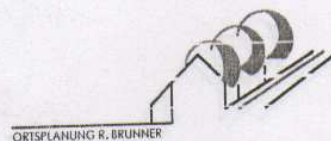
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

5.4.8 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.

5.4.9 Erhaltung vorhandener Strukturen

Die im südlichen Bereich vorhandene Hecken- und Baumstruktur im Teichbereich ist dauerhaft zu erhalten.
Ein Mindestabstand zwischen bestehender Hecke und Bebauung von 5.00 m ist zwingend einzuhalten. Auf Schutz und Erhalt während der Bautätigkeit ist im besonderem Maße zu achten. Lagerung von Baustoffen, Aushubmaterialien usw. ist nur auf den jeweiligen Grundstücken zulässig.
Die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist zu beachten.





5.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.5.1 Baumanteil

Je Parzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum oder Obstbaum nach Ziffer 5.4.3 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

5.5.2 Fassadenbegrünung

Es sind heimische Kletterpflanzen zu verwenden:

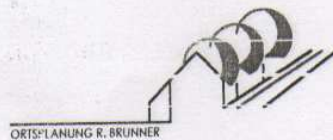
- Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
- Hedera helix - Efeu

5.6 WEITERE FESTSETZUNGEN

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

5.6.2 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





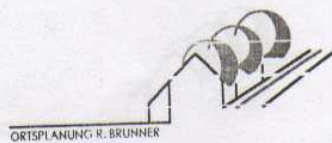
Stadt Zwiesel

5.6.3 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Die Verwendung von Regenwasser bei der Toilettenspülung ist genehmigungspflichtig und wird von den Stadtwerken Zwiesel nur auf Widerruf genehmigt. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!). Das überschüssige Regenwasser ist zusammen mit dem Wiesengraben im Teich der öffentlichen Grünfläche einzuleiten und zu sammeln.

5.6.4 Erhaltung des bestehenden Wiesengrabens

Der bestehende Wiesengraben wird mit der Planung in die Grünordnung integriert und als offenes Gewässer geführt. Nur in zwingend erforderlichen Bereichen (festgesetzte Zufahrten, Gebäudeunterquerungen) ist eine Verrohrung zulässig.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



5.7 HINWEISE

5.7.1 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.

5.7.2 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

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

5.7.3 Stellflächen für Abfallbehälter

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

5.7.4 Kompostierung

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

5.7.5 Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsanlagen ist in unterirdischer Bauweise vorgesehen.
Zur Abstimmung und Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze, Werkstr. 31 in 94447 Plattling Verbindung aufzunehmen.



5.7.6 Elektrische Erschließung

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Vorplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien bei den Stadtwerken Zwiesel zu erkundigen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.7.7 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.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch KGN gepflanzt werden. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen.

5.7.8 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!

5.7.9 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.

