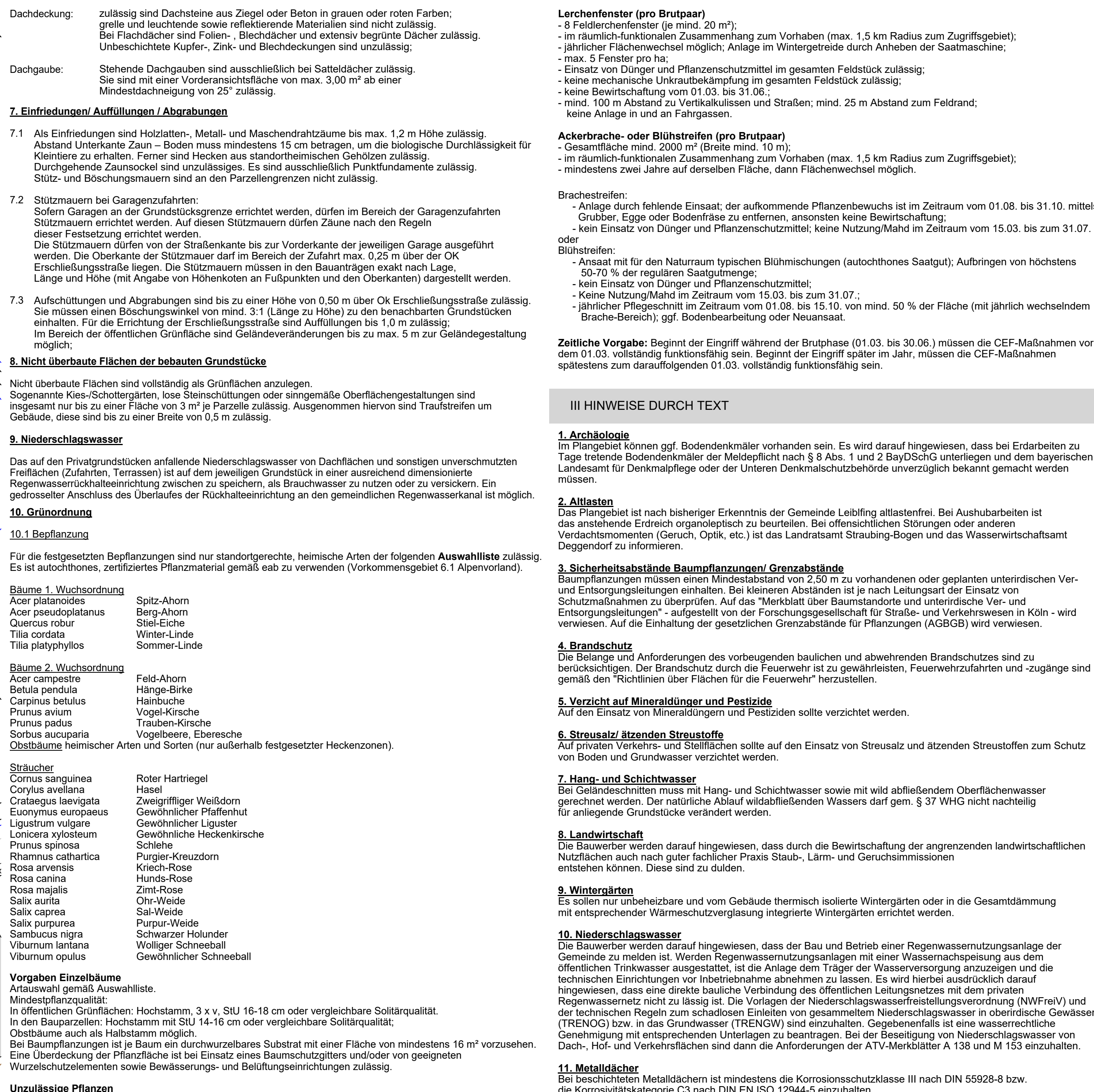




2. Maß der baulichen Nutzung	Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.	Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuliefernenden Niederschlagswassers erforderlich.
2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,35 bzw. 0,40: Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 bzw. 0,40 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Allgemeine von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.	10.2 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen in Pflanzzonen: Pflanzweite 1,0 - 1,5 Meter. Die Straucharten sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden. Je Baugrundstück sind bei Heckenpflanzungen mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Mindestpflanzqualitäten: Straucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm; Bäume in Hecken: Heister 2 x v., 150 - 200 cm; Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm".	12. Ressourcenschonung Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut Darmstadt) zu bedienen.
2.3 Höhenlage des Gebäudes: Die Rohbodenerkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über der Oberkante Erschließungsstraße in Grundmittellinie liegen. Bei Eckgrundstücken ist die OK Erschließungsstraße relevant, von der aus das Grundstück erschlossen wird.	10.3 Beleuchtung Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Eine Bestrahlung von Gehölbständen und Regenrinnenbereich ist zu vermeiden.	13. Grundwasserwärmepumpen Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.
2.4 Wandhöhe WH (traufseitig gemessen): Die Wandhöhe ist das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.	10.4 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungsphase Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsmöglichkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen (dies gilt auch für die als zu erhalten festgesetzten Gehölze). Die angegebene Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsphase sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.	14. Pflege öffentlicher Grünflächen Für öffentliche Grünflächen sind eine anderweitige Festsetzung wird empfohlen eine extensive Pflege durchzuführen, d. h. Mahd nur 2-3 Mal pro Jahr mit Mähgutabtransport.
2.5 Dächer sind mit einer Fotovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Größe der Fotovoltaikanlage muss je Wohneinheit mindestens 3 kWp betragen oder die Fläche für Warmwasserkollektoren muss mindestens 4 m² betragen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Dachs zulässig	10.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenerschulz Die Baufeldfreimachung erfolgt im Zeitraum 01.08. bis 29.02. Ist die Baufeldfreimachung witterungsbedingt nicht im genannten Zeitraum möglich, so sind folgende Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich: - Die Vegetation im Eingriffsbereich ist zu entfernen und der Bereich offen zu halten; - Um bodenbrühende Vogelarten fern zu halten, sind Plosten mit einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15 m anzubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden; - Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt.	IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
2.6 Mindestgrundstücksgrößen: Pro Wohneinheit sind mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen; Ausgenommen davon sind: - P21 mit P26; hier sind mindestens 110 m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit nachzuweisen;		1.  bestehende Grundstücksgrenzen
3. Bauweise		2.  351 Flurnummer
Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.		3.  P03 Parzellennummer
4. Nebenanlagen		4.  750 m² Pflanzengröße
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zuzulassen.		5.  bestehende Gebäude
5. Stellplätze / Garagenvorplätze		6.  Grundstücksgrenze geplant
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können darauf angerechnet werden. Auf PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichende versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein Laubbau zu pflanzen. Anderweitig festgesetzte Gehölze werden hierbei nicht angerechnet. Ergänzend zur Auswahlliste standortheimischer Bäume ist hier die Verwendung folgender Arten möglich: Alnus spaethii (Purpur-Eiche), Ginkgo biloba (Ginkgobaum), Robinia pseudoacacia (Robinie, Scheinakazie), Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabantier Silber-Linde).	10.6 CEF-Maßnahmen Felder/Schafställe Als Ausgleich für den Verlust von 2 Felderchenrevier und 2 Schafstälzenrevier sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Lerchenfelder und ein Ackerbrache- oder Blühstreifen anzulegen. Es sind Verträge zwischen Gemeinde und Landwirten gemäß den nachstehenden Anforderungen zu schließen und die Maßnahmen entsprechend durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Institutionelle Sicherung (inkl. Dokumentation) über den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (Schulrechtliche Vereinbarung).	7.  Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
6. Dächer/ Dachaufbauten		8.  Schemabaukörper geplant; Garage
Dachform: Satteldach; Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach; Walmdach und Flachdach		9.  8,00+ geplante Maßangabe in Meter
Dachneigung: Satteldach: mind. 16° Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach: 6° - 12° Walmdach: 16° - 35° Flachdach: 0° - 5°		11.  geplanter Fußweg
		12.  HQ 100 Eschbacher Wiesenbach

[illegible]