



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 WH 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe bzw. 5,00 m
- 2.3 II maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4 SD symmetrisches Satteldach
- 2.5 PD gegenläufiges, versetztes Pultdach
- 2.6 WD Krüppelwalmdach
- 2.7 FD Flachdach

3. Baugrenze / Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 offene Bauweise
- 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 Einzelhäuser zulässig
- 3.5 festgesetzte Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Fläche für E-Mobilität und Energiezentrale
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 öffentlicher Geh- und Radweg; wassergebundener Belag; Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge

5. Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 6.1 Spielplatz

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

- 7.1 Standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzstellung und Vorgabe in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.
- 7.2 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche variabel; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen.
- 7.3 Pflanzung einer Strauchgruppe zu je 3 Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen
- 7.4 Entwicklung einer Streubewiese; Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Pflanzstellung, StU mind. 14-16 cm; Pflege durch 2-3 schürfige Mahd mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab 15.06.; Die Herstellung des extensiv genutzten Grünlands hat durch Einsatz von Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 zu erfolgen. Typ Frischwiese. Mindestanteil an Kräutern 30%. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; bei jedem Mahdgang sind 10% der Fläche als rotierender Brachestreifen zu belassen.
- 7.5 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und der vorhandenen Geländestruktur
- 7.6 Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen BaumStrauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumannteil ca. 10%.
- 7.7 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.330 m²)

Planzeichen Waldmantelentwicklung

- 7.8 Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume
- 7.9 Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Nadelholzbestand) und Pflanzung von Sträuchern; gemäß textlichen Festsetzungen
- 7.10 Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Vorwald) und Belassen vorhandener Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 8.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhe	max. Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Einrichtungen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind im gesamten WA unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,35:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.3 Höhenlage des Gebäudes:

2.3.1 P01, P02 (Kleinstwohnbauer)

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

2.3.2 P03-09, P10-13, P18-25

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

2.3.3 P14

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte im westlichen Bereich liegen.

2.3.4 P15, P16

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückzufahrt liegen.

2.4 P17

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte im nördlichen Bereich liegen.

2.5 Wandhöhe WH (traufseitig gemessen):

Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

2.6 HausTyp:

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m gemessen auf die Hausfläche, ist zwingend der Typ des Hanghauses U+E zu wählen.

Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig.

Freistehende oder aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

3. Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zugelassen.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezugt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

6. Dächer/ Dachaufbauten

Dachform: symmetrisches Satteldach; gegenläufiges, versetztes Pultdach; Krüppelwalmdach, Flachdach

Dachneigung: P01 - P02 symmetrisches Satteldach: 6° - 35° Pultdach: 6° - 12° Flachdach: 0° - 5°

P03 - P25 symmetrisches Satteldach: 16° - 35° gegenläufiges, versetztes Pultdach: 6° - 12° Krüppelwalmdach: 16° - 35°

Dachdeckung: zulässig sind Dachziegel aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben und Holzdachschindeln; grelle und leuchtende sowie reflektierende Materialien und glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Blechdeckungen sind nur für die Parzellen P01 und P02 zulässig; unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig.

Dachgaube: Stehende Dachgauben sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Sie sind mit einer Vorderansichtfläche von max. 2,50 m² ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Dachüberstand: In den Parzellen P03 - P25 wird ein Mindestdachüberstand von 0,5m festgesetzt. In den Parzellen P01 und P02 wird ein Mindestdachüberstand von 0,25 m festgesetzt.

7. Einfriedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen

7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Abstand Unterkante Zaun - Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsokkel sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.

7.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzung errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauunterlagen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücken erhalten.

8. Grünordnung

8.1 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügell- und Bergland). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze.

Bäume	Spitz-Ahorn	Sträucher
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Corylus avellana
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus laevigata
Betula pendula	Hänge-Birke	Eunymus europaeus
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare
Populus tremula	Espe	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus cathartica
Quercus robur	Stel-Eiche	Rosa canina
Salix caprea	Sal-Weide	Salix caprea
Salix fragilis	Busch-Weide	Salix cinerea
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	Salix aurita
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Viburnum lantana
Obstbäume heimischer Arten und Sorten		Viburnum opulus
		Roter Hartriegel
		Hassel
		Zweigriffliger Weißdorn
		Gewöhnlicher Pfaffenhut
		Gewöhnlicher Liguster
		Gewöhnliche Heckenkirsche
		Schlehe
		Purpier-Kreuzdorn
		Hunds-Rose
		Sal-Weide
		Grau-Weide
		Chri-Weide
		Schwarzer Holunder
		Wolliger Schneeball
		Gemeiner Schneeball

Vorgaben Heckenpflanzung und Strauchgruppen

Heckenpflanzungen und -pflege
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm
Bäume als Heister, Zvw. 150-200 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m.
Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Untriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.

Vorgaben Einzelbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

8.2 Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und blaufarbende Arten: Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blauciften, Thuja, Scheinzypressen).

8.3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung weiße LED 2500 K bis 3000 K). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

8.4 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudfertigstellung anschließenden Planperiode zu erfolgen.

8.5 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. offene Vegetationsflächen anzulegen. Eine Versiegelung sowie die Gestaltung als Schotter-/ Kiesflächen sind unzulässig.

8.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der verbindliche Kompensationsbedarf wird auf dem gemeindlichen Okokonto 01 auf Erf. 996/18 Gemarkung Persdorf erbracht (siehe beigefügter Abbuchungsplan).

8.7 Vorgaben Pflanzung Waldmantel

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Eunymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hassel
Zweigriffliger Weißdorn
Gewöhnlicher Pfaffenhut
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Gru-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: Sträucher 3-5 Triebe, Zvw., 60-100 cm; Die Arten sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite 1,5 m, bei bereits vorhandenen Sträuchern entsprechende Vergrößerung der Pflanzweite. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Baumentwicklung erfolgt (ca. 5-jähriger Turnus).

Vorgaben zum Fällzeitpunkt zu entfernenden Bäume

Das Fällen von Bäumen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, also keine Fällung im Zeitraum März bis einschließlich September.

Quartierbaumkartierung

Vor dem Fällen von Bäumen erfolgt im Bereich der geplanten Waldmantelentwicklung eine Erfassung potenzieller Quartierbäume für Fledermäuse (Höhlen- und Spaltenquartiere). Die Erfassung ist durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Das Ergebnis ist an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Schutzmaßnahmen Fledermäuse

Vorhandene potenzielle Quartierbäume sind vor ihrer Fällung auf einen Besitz durch Fledermäuse zu überprüfen. Bei einem Besitz sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (Anbringen von semipermeablen Reusen, schonende Fällung von Höhenabschnitten mit Sicherung etc.). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Verlust von potenziellen Quartieren ist durch Ersatzquartiere auszugleichen (je verlorengehendes Quartier sind 3 Fledermausquartiere anzubringen). Es sind verschiedene Kästertypen anzubringen. Dabei muss ein freier Anflug gewährleistet sein. Die Kästen sind jährlich im Oktober zu reinigen, (alternativ) kann der betroffene Höhenabschnitt als Stammabschnitt gesichert und angebracht werden (nur bei Stammdurchmesser größer 40cm und bei Hartholzlern). Die Ersatzquartiere (Stammabschnitte, Kästen) sind im angrenzenden Baumbestand auf Flurstück 3081 anzubringen. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Ebenfalls zu übermitteln ist jeweils die Durchführung der festgelegten Kästenreinigung.

9. Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickeranlagen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentliche Niederschlagswasserablauf darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

III HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen altlastenfrei. Bei Ausharbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsort der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweisen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrafahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8. Wintergärten

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

9. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterleitung während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschnitztes anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassermischungsleitung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestellt, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzugeben und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungszweigs mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Die Vorläger der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFwV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENCO) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

11. Metalldecker

Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Deckern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuladenden Niederschlagswassers erforderlich.

12. Ressourcen-schonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. aus Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzs - 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.

13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung der Heizungsanlagen zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich.

14. Energieversorgung

Die Gemeinde Neukirchen prüft ein kaltes Nahwärmenetz mit Nutzung von Geothermie für die Wärme- und Kälteversorgung des Baugebiets zu entwickeln. Bei der Technik des kalten Nahwärmenetzes handelt es sich um eine technische Variante eines Wärmeversorgungsnetzes, das mit niedrigen Übertragungstemperaturen in der Nähe der Umgebungstemperatur arbeitet und daher sowohl Wärme als auch Kälte bereitstellen kann. Üblich sind Übertragungstemperaturen im Bereich von ca. 10-25 °C, wodurch diese Systeme mit Temperaturen deutlich unterhalb herkömmlicher Nahwärmesysteme arbeiten. Dadurch können verschiedene Verbraucher unabhängig voneinander gleichzeitig heizen und kühlen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Wärmenetzen erfolgen Warmwassererzeugung und Gebäudeheizung nicht direkt über Wärmetauscher, sondern über Wasser-Wärmepumpen, die ihre Wärmeenergie aus dem Wärmenetz gewinnen. Die Kühlung kann entweder direkt über das Kältewärmenetz oder ggf. indirekt über die Wärmepumpen erfolgen. Dieses Netz kann ohne aufwändig isolierte Leitungen im Baugebiet erstellt werden. Als Wärmequellen kommen grundsätzlich Erdwärmesonden oder Solarkollektoren infrage. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Möglichkeit, an zentraler Stelle im Baugebiet über Erdwärmesonden dieses nachhaltige Energiezentrum inmitten des Plangebiets zu realisieren. Nach einer Machbarkeitsstudie und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung soll diese nachhaltige, CO2-neutrale Energieversorgungsform im Baugebiet umgesetzt werden.

15. Abfallwirtschaft

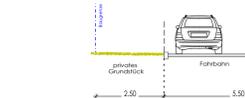
Die Bereitstellung der Abfallgefäße hat an den Abfuhrtagen direkt an der Erschließungsstraße zu erfolgen. Sackgassen werden nicht angefahren.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. beslehende Grundstücksgrenzen
- 2. 3096 Flurnummer
- 3. P03 Parzellennummer
- 4. 750 m² Parzellengröße
- 5. Höhenhöchschichtlinien
- 6. bestehende Gebäude
- 7. Grundstücksgrenze geplant
- 8. Schemabaukörper geplant: Wohnhaus
- 9. Schemabaukörper geplant: Garage
- 10. +8,00 geplante Maßangabe in Meter
- 11. Baum Bestand
- 12. Wadabstand in Meter

V PRINZIPSCHNITTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Prinzipsschnitt Planstraße C



VI PRINZIPSCHNITTE HAUSTYP HANGHAUS

