

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan „HAID II“**

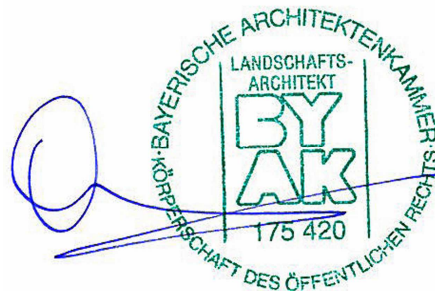
**Gemeinde:**                  **Konzell**  
**Landkreis:**              **Straubing-Bogen**  
**Reg.bezirk:**              **Niederbayern**

## **LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

**Verfahrensträger:**                  **Gemeinde Konzell**  
Rathausplatz 1  
94357 Konzell  
Tel.: 09963 / 9414-0  
Fax: 09963 / 9414-10  
Mail: [gemeinde@konzell.de](mailto:gemeinde@konzell.de)  
Web : [www.konzell.de](http://www.konzell.de)

**Planung:**                              **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94210  
Fax: 09961 / 942129  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web : [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**                          Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha,

den 18.08.2010

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN




### Erläuterung zur Nutzungsschablone

1		
2	3	
4	5	
6		



1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Zulässige Zahl der Geschosse, maximale Wandhöhe (WH)
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Zulässige Dachformen und Neigungen

### **1.0 Art der baulichen Nutzung / Bauweise**




(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 1.2  Mischgebiet (§6 Abs. 1 BauNVO)  
Tankstellen gem. § 6 Abs. (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § & Abs.(2) Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
- 1.3  **m. B.** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkungen  
  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).  
  
Tankstellen gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs.(3) Nr. 3 BauNVO sowie reine Lagerflächen im Freien sind unzulässig.

**Bauweise** (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 1.4  offene Bauweise
- 1.5  nur Einzelhäuser zulässig



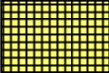


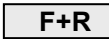

### **2.0 Grenzsignaturen / Verkehrsflächen**

- 2.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2  Anbauverbotszone Staatsstraße St 2140 (Art. 23 Abs. (1) Nr. 1. BayStrWG i. V. m. Art 23 Abs. (2) BayStrWG). In einem Abstand von 17,0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
- 2.3  Eingeschränkte Anbauverbotszone Staatsstraße St 2140. In einem Abstand von 17,0 bis 20,0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, ist gem. Art 23 Abs. (2) BayStrWG ausnahmsweise die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

Abstellplätze und Ausstellungsplätze (Art. 2 (1) Nr. 2. BayBO).

Lagerplätze (Art. 2 (1) Nr. 2. BayBO).


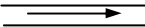
Kfz-Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 2 (1) Nr. 4. BayBO).

- 2.4  Baugrenze
- 2.5  Öffentliche Verkehrsfläche, Asphaltbelag, Breite ca. 4,50 m
- 2.6  Öffentliche Verkehrsfläche, Beton- oder Natursteinpflasterbelag
- 2.7  Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg, Pflasterbelag, Regelbreite 1,50 m. Anbindung im Westen 2,50 m.
- 2.8  Mehrzweckstreifen, Breite 2,0 m, Parken, Grundstückszufahrten, Baumstandorte für Straßenbegrünung.
- 2.9  Öffentliche Verkehrsfläche, Feldweg, Fußweg, Radweg, wassergebundene Decke, Regelbreite freie Landschaft 1,50 m, Anbindung im Westen 2,50 m.
- 2.10  Einfahrtsbereich. Innerhalb des festgesetzten Abschnittes ist die Errichtung einer einzelnen Zufahrt zulässig.

### 3.0 Immissionsschutz

- 3.1  $L_w$  = Als maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogener Schallleistungspegel je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden im GE festgesetzt:
- Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): **55 dB (A)**
- Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) : **40 dB (A)**

### 4.0 Regelung des Wasserabflusses

- 4.1.  Landschaftsweiher / Regenrückhaltung
- Zulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung. Abgrabungen bis zu 2,00 m, Böschungen sind nicht steiler als 1 : 2 auszubilden.
- 4.2  Rückhaltemulde für Niederschlagswasser. Die Mulde ist im Osten an den Landschaftsweiher anzuschließen, im Westen ist ein freier Auslauf in die Feuchtfelder anzulegen.

### 5.0 Grünordnung

- 5.1.  Öffentliche Grünfläche, nicht überbaubar.

Unzulässig ist der Einsatz von Mineraldünger und Spritzmitteln. Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder Abgrabung. Ausnahmen:

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 0,75 m zulässig für die Herstellung der Rückhaltemulden. Für die Errichtung des Landschaftsweihers sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis max. 2,0 m ab Oberkante des Geländes zulässig.

Bei Fuß- und Radwegen in der freien Landschaft ist ein Geländeabtrag – bzw. Auftrag von maximal 30 cm über dem Urgelände zulässig.

Für die öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind die Bepflanzungen und sonstigen Grünflächen, einschl. Angabe der zu pflanzenden Arten.

5.2.



Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Flächen, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). In der freien Landschaft ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12.

Innerhalb des Siedlungsbereiches sind entlang der Erschließungsstraßen ausschließlich Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Hier sind ausnahmsweise auch als Straßenbäume geeignete Sorten zugelassen. Im Wurzelbereich der Bäume (Abstand von 2,50 m zur Stammmitte) dürfen keine Leitungen verlegt werden.

Artenauswahl Erschließungsstraßen / Siedlungsbereich:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn Sorte Cleveland
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Artenauswahl freie Landschaft:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Artenauswahl entlang Ödbach / Graben:

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche

5.3.



Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen, ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m. Bei den Pflanzungen ist ein Mindestanteil von 20% an Bäumen der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.  
 Mindestpflanzgröße Bäume 2. Wuchsklasse: Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

#### Gewerbegebiet:

Es sind auf mindestens 50% der westlichen und 75 % der nördlichen Grundstücksgrenze am Gewerbegebiet 3-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Wohngebiet:

Es sind auf mindestens 50% der nordöstlichen, nördlich und nordwestlichen Grundstücksgrenze 2-3-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Landschaftsweiher:

Es sind auf mindestens 50% der nördlichen und südlichen Böschungslänge 3-5-reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Artenauswahl Bäume 2. Wuchsklasse:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

#### Artenauswahl Sträucher:


<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gew. Schneeball

5.4.  Gehölzbestand, zu erhalten

5.5.  Gehölzbestand, zu roden

5.6.  Private Grünfläche, nicht überbaubar.

Unzulässig ist die Veränderung der Geländegestalt durch Auffüllung oder Abgrabung.

5.7.  Zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsklasse oder Obstbaum-Hochstamm auf privaten Flächen, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).  
 Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12

#### Artenauswahl:

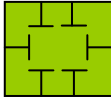
<i>Alnus cordata</i>	-	Italienische Erle
<i>Corylus colurna</i>	-	Baum-Hasel

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
bzw.		

Obstbaum-Hochstämme (Empfohlen werden lokale oder regionale Sorten, Beratung und Info im Kreisobstlehrgarten Neukirchen)

## 6.0 Ausgleichsflächen

6.1



Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche).

Für die geplanten Ausgleichsflächen ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Gestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung und die Gestaltungsmaßnahmen an den Fließgewässern detailliert dargestellt sind. Die Maßnahmen sind nach diesem Plan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.2



Entwicklungsziel:

Extensive seggen- und binsenreiche Naßwiesen im Talgrund mit Hochstaudenfluren an den Gewässern. In Hanglagen Übergänge zu frischen, mageren Extensivwiesen.

Maßnahmen:

Jegliche Düngung sowie der Einsatz von Spitzmitteln ist innerhalb der Flächen unzulässig. Die Flächen sind mindestens 1 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. In einem Streifen bis zu 8 m entlang des Ödbaches sowie ca. 5 m beiderseits des Grabens ist eine Mahd in mehrjährigem Abstand zulässig.

6.3



Entwicklungsziel:

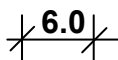
Naturnahes, strukturreiches Fließgewässer mit begleitenden Gehölzbestand und Hochstaudenfluren. Abwechslungsreiches Bachbett unterschiedlichen Strömungsverhältnissen.

Maßnahmen:


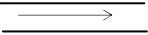
Der Ödbach und der Graben sind ist durch den stellenweisen Einbau von Bachschleifen und die Gestaltung von Uferbereichen mit unterschiedlichen Neigungen strukturreich zu gestalten. An geeigneten Stellen sind in Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt und Fachberatung für Fischerei an der Regierung von Niederbayern Strukturelemente (Fels, Baumstümpfe) zur Erhöhung der Gewässerdynamik einzubauen.

## 7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1






Maßangaben, Mindestbreiten

- 7.2  Sichtfeld gem. RAS 06 mit Angabe der Schenkellängen; innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 0,80 m ab OK Fahrbahn freizuhalten.
- 7.3  Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser.

---

## II. PLANLICHE HINWEISE

---

1.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK, Stand 11/2006)
2.  Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer (nachrichtliche Übernahme digitaler Daten des LFU, Stand 11/2006)
3.  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Strom. 20kV-Mittelspannungsleitung. (nachrichtliche Übernahme auf Bestandsplänen)

Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

---

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEWERBEGEBIET**

---

#### **1.0 Maß der baulichen Nutzung**

1.1 GRZ = 0,8

1.2 GFZ = 1,6

#### **2.0 Bauweise, Abstandsflächen**

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

#### **3.0 Baugestaltung**

3.1 Gebäudeabmessungen

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,50 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der firstseitigen Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung

Zulässig ist ein Satteldach mit 20°-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel.

Die Firstsrichtung ist frei wählbar.

Dachüberstand Traufe maximal 1,00 m, Dachüberstand Ortgang maximal 1,20 m.

3.3 Fassadengestaltung

Grelle und dunkle Farbanstriche sind unzulässig.

Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 m sind vertikal zu gliedern (z.B. mit Fensterachsen, Vor- und Rücksprüngen, Fassadenbegrünungselementen).

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 qm zulässig und dürfen ausschließlich an der Fassade angebracht werden. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

3.5 Solaranlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### **4.0 Einfriedungen / Stützmauern**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.



Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung

## **5.0 Nebenflächen / Zufahrten**

Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

## **6.0 Geländemodellierung**

Zulässige Geländeänderungen:

### Baufeld Süd:

Auffüllungen sind bis maximal 2,50 m ab Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 556 m ü. NN zulässig.

Abgrabungen bis maximal 3,00 m ab Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 556 m ü. NN zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind maximal bis 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Die Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

### Baufeld Nord:

Auffüllungen sind bis maximal 4,50 m ab Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 548 m ü. NN (Höhenbereich Mitte Baufeld Nord) zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m ab Urgelände und maximal bis zu einer Höhe von 548 m ü. NN zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sind maximal bis 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Die Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## **7.0 Grünordnung**

Begrünung privater Parkplätze:

Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt 5.7 zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen frei zu halten.

Grünflächenanteil:

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Böschungsbegrünung:

Böschungen mit mehr als 2 m Höhenunterschied, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstehen sind, vollflächig mit Sträuchern und geeigneten Bodendeckern zu begrünen. Zulässig sind Laubgehölze und immergrüne Laubgehölze. Nadelgehölze sind unzulässig.

Freiflächengestaltungsplan:

Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

## **8.0 Niederschlagswasserbehandlung**

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der privaten Grundstücksentwässerung ist über eine offene Mulde in der öffentlichen Grünfläche zwischen GE

und WA abzuleiten. Der Überlauf erfolgt über die Mulde nach Norden in den Landschafts- und Rückhalteweier.

## **9.0 Sonstige Festsetzungen**

Strom- und Telekommunikationsleitungen:

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßen- und Parkplatzbeleuchtung:

Für die Beleuchtung der Zufahrt, Parkplätze sowie betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gelblicht (Natriumdampflampen) zulässig.

## **10.0 Genehmigungsverfahren**

Für gewerbliche Bauvorhaben wird die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Absatz 1 Satz 2 ausgeschlossen.

---

## **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MISCHGEBIET**

---

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung**

1.3 GRZ = 0,6

1.4 GFZ = 1,2

### **2.0 Bauweise, Abstandsflächen**

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

### **3.0 Baugestaltung**

3.1 Gebäudeabmessungen

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,80 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Walmdach und Satteldach mit 18°-35° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel.

Die Firstsrichtung ist frei wählbar.

Dachüberstand Traufe maximal 1,00 m, Dachüberstand Ortgang maximal 1,20 m.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 qm zulässig und dürfen ausschließlich an der Fassade angebracht werden. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen

Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.

3.4 Solaranlagen  
Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.5 Dachgauben  
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

#### **4.0 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

#### **5.0 Einfriedungen / Stützmauern**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung

#### **6.0 Nebenflächen / Zufahrten**

Nebenflächen wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind zulässig.

#### **7.0 Geländemodellierung**

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m über dem Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

#### **8.0 Grünordnung**

Begrünung privater Parkplätze: Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Punkt 5.7 zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bäume sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen und gegen ein Überfahren zu sichern. Baumstandorte sind von unterirdischen Leitungen frei zu halten.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche (einschl. privater Grünflächen) sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung 5.6 werden dabei angerechnet.

Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Maßstab mind. 1:500) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die geplanten baulichen Anlagen, die Bepflanzung, Belagsausbildung, Geländemodellierung und Regenwasserableitung.

### **9.0 Niederschlagswasserbehandlung**

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entlang des Geh- und Radweges im Westen abzuleiten.

### **10.0 Sonstige Festsetzungen**

Strom- und Telekommunikationsleitungen:

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßen- und Parkplatzbeleuchtung:

Für die Beleuchtung der Zufahrt, Parkplätze sowie privater bzw. betrieblicher Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gelblicht (Natriumdampfleuchten) zulässig.

---

## **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WOHNGEBIET**

---

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung**

1.5 GRZ = 0,35

1.6 GFZ = 0,80

### **2.0 Bauweise, Abstandsflächen**

2.4 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.6 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. An- und Vorbauten, usw.) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

### **3.0 Baugestaltung**

3.1 Gebäudeabmessungen

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt an der Traufseite 6,50 m ab OK Urgelände, gemessen talseits in der Gebäudemitte.

3.2 Dachgestaltung

Parzellen 1-12:

Zulässig ist ein Satteldach mit 25°-35° Dachneigung oder versetztes Pultdach mit 18-25° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel.

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachüberstand Traufe maximal 1,00 m, Dachüberstand Ortsgang maximal 1,20 m.

Parzellen 12-23:

Zulässig sind Walmdach und Satteldach mit 18°-35° Dachneigung oder versetztes Pultdach mit 18-25° Dachneigung; Flachdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel.

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachüberstand Traufe maximal 1,00 m, Dachüberstand Ortsgang maximal 1,20 m.

**3.3 Solaranlagen**

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

**3.4 Dachgauben**

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

**4.0 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

**5.0 Einfriedungen / Stützmauern**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Holz- oder Metallzäune mit überwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung

**6.0 Private Verkehrsflächen / Stellplätze**

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind z.B. Naturstein-Pflaster, Betonsteinpflaster mit gerumpelten Kanten, Pflaster mit Grasfugen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Splitt). Asphalt ist nicht zulässig.

**7.0 Geländemodellierung**

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m über dem Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## **8.0 Niederschlagswasserbehandlung**

Die private Grundstücksentwässerung der Parzellen 1- 9 und der Parzelle 17 ist direkt in die Rückhaltemulden in der öffentlichen Grünfläche zum GE bzw. entlang des Nordrandes abzuleiten. Die Rückhaltemulden sind an den Landschafts- und Rückhalteweiher anzuschließen oder flächig in die angrenzenden Feuchtflächen zu versickern.

Die private Grundstücksentwässerung der Parzellen 10 – 16 und 18 – 23 sowie die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist, soweit es nicht in die Rückhaltemulden abgeleitet werden kann, in den Landschafts- und Rückhalteweiher abzuleiten.

## **9.0 Sonstige Festsetzungen**

Strom- und Telekommunikationsleitungen:

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

Straßenbeleuchtung:

Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Gelblicht (Natriumdampf Lampen) zulässig.

## **10.0 Sonstige Festsetzungen**

Strom- und Telekommunikationsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.

---

## **IV. TEXTLICHE HINWEISE**

---

### **1.0 Bodenfunde**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz gilt:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (am Landratsamt Straubing-Bogen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz gilt:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **2.0 Landwirtschaftliche Nutzung**

Durch die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet und Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Bei geplanten Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 48 AGBG einzuhalten, um eine Beeinträchtigung der Nutzung auszuschließen.

### **3.0 Auswahl der Baumaterialien**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte, die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind, die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

Für großflächige Fassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung verwendet werden.

### **5.0 Nutzung regenerativer Energien**

Zur Förderung der regenerativen Energien wird dem Bauwerber empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Dachlasten für eine zusätzliche Aufnahme von Photovoltaikmodulen auszulegen, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können.

### **6.0 Regenwassernutzung**

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

### **7.0 Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschl. ihrer Zufahrten müssen Art. 15, Abs. 3 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l/min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten.

## **8.0 Hinweise zum Schutz von Boden und Grundwasser**

Auf den Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Auf den Freiflächen ist auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Stoffeinträgen möglichst zu verzichten.

## **9.0 Elektrische Erschließung**

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird u. U. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist auf öffentlichen Flächen eine Fläche von ca. 18-35 m<sup>2</sup> für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Das Stationsgrundstück muss über eine befestigte Verkehrsfläche mit Lkw mit Tieflader angefahren werden können.

## **10.0 Belange des Straßenverkehrs / Verkehrssicherheit**

Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2140 beträgt 110 m, für das Überqueren des Geh- und Radweges 30 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 110 m in die St 2140 und 3 m / 30 m auf den Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

Die Querungshilfe im Bereich der St 2140 ist ausreichend zu beleuchten.

Radstreifen, Radwege sowie gemeinsame Rad- und Gehwege sollen über alle Einmündungen und Ausfahrten hinweg mit einer Blockmarkierung und flächigen Rotmarkierung versehen werden. An Einmündungen und Kreuzungen sollen Radwege, Radstreifen sowie gemeinsame Rad- und Gehwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abgesenkt werden (Nullabsenkung).

Werbeanlagen, die auf die St 2140 ausgerichtet sind und durch eine ablenkenden Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2140 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2140 nicht beeinträchtigen.

Für Lärmberechnungen ist von einem durchschnittlichen täglichen Verkehrs DTV2005 von 2013 Kfz/24 h mit rd. 13% Güterverkehrsanteil auszugehen. Im Prognosejahre 2025 wird mit einer Belastung von 2194 Kfz/24 h gerechnet.

## **11.0 Belange der Wasserwirtschaft**

Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.



Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

## **12.0 Öffentlicher Personen-Nahverkehr**

Die nächstgelegene Bushaltestelle an der St 2140 liegt ca. 170 m südlich der geplanten Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und Wohngebiet. Die Haltestelle kann über die geplanten Fußwege und den Geh- und Radweg an der St 2140 erreicht werden.