

GEMEINDE RAIN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet „Rehwiesen I“

FESTSETZUNGEN

Verfahrensträger:

Gemeinde Rain

VG Rain
Schlossplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26
Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Planung:

MKS Architekten - Ingenieure

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129
Mail: ascha@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt

Ascha,

den 31.01.2007

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1
2 3
4 5
6

1. Art der baulichen Nutzung (WA = Wohngebiet allgemein)
2. Bauweise
3. Zulässige maximale Wandhöhe (WH)
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Zulässige Dachformen und Neigungen



1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.0 Bauweise

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

- 2.1 **o** offene Bauweise
- 2.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.0 Maß der baulichen Nutzung



(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)





- 3.1 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

4.0 Baulinien, Baugrenzen




- 4.1  Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
Strasse A : geplante Breite mind. 5,00 m
Strasse B: geplante Breite mind. 4,35 m
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Pflasterbelag bzw. Aufpflasterung. Im Bereich des Wendehammers ist pro Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen und mit geeigneten Baumschutzeinrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden auszustatten.

- 5.3  Mehrzweckstreifen (Grundstückszufahrten, Parken, Begrünung, Versickerung), geplante Breite mindestens 2,0 m. Pro Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen und mit geeigneten Baumschutzeinrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden auszustatten.
- 5.4  Gehweg Breite mind. 1,5 m , Rad- und Gehweg, Breite mindestens 2,0 m, Befestigung mit Pflaster, entlang Dürnharter Straße Asphalt.
- 5.5  Geh- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünfläche, Breite mindestens 1,50 m
- 5.6  Straßenbegleitender Grünstreifen, Breite mindestens 0,80 m

6.0 Grünordnung

- 6.1  Öffentliche Grünfläche, nicht überbaubar.
- 6.2  Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Grünflächen bzw. im Straßenraum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Für Baumpflanzungen der Ortsrandeingrünung ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.
- Artenauswahl:
- | | | |
|--------------------|---|---------------|
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | - | Gew. Esche |
| Quercus petraea | - | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |
- Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12
- 6.3  Pflanzgebot für Sträucher auf öffentlichen Grünflächen, ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.
- Es sind auf mindestens 50 % der südlichen Grundstücksgrenzen 2-3reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,25 m.
- Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
- Artenauswahl:
- | | | |
|--------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gew. Liguster |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |

6.4.

2

Pflanzgebot für Sträucher auf dem Lärmschutzwall, ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.

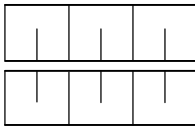
Es ist auf mindestens 50 % der westlichen und mindestens 50 % der östlichen Böschungen eine 2-3reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,25 m
 Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

7.0 Immissionsschutz

7.1



Lärmschutzwall, maximale Höhe 3,00 m. Als Bezugshöhe gilt der Mittelwert der Höhen der Straßenoberkanten, gemessen an der Dürnharter Straße und der Südumgehung auf Höhe des Lärmschutzwalles.

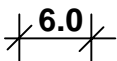
8.0 Sonstige Planzeichen

8.1



Einfahrtsbereich

8.2



Maßangaben, Mindestbreiten

8.3




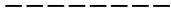

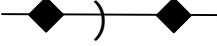
Immissionsschutzfläche Gewerbegebiet Rain (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP)

8.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK, der Stand entspricht noch nicht der Neuverteilung nach Abschluss der Flurneuordnung)
2.  Vorgeschlagene Parzellierungsgrenze
3.  Parzellennummer mit ungefährender Flächengröße
4.  20 kV-Freileitung, bestehend
5. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. den Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 1.2 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.
- 1.3 Entlang der den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen wird eine Baugrenze von 3,00 m festgesetzt. Von diesen 3,00 m kann bei Nebengebäuden (Garage, Carport) abgewichen werden. Diese können in einem Abstand von 1,00 m zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Zufahrt zu diesem Nebengebäude nicht über eine der Straße zugewandte Gebäudeseite erfolgt. Eine Garage kann in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenseite hin gebaut werden, wenn die Zufahrt vom Grundstücksinnen her erfolgt. Die private Stellplatzfläche vor der Garagen-/ Carportzufahrt muss in jedem Fall mindestens 5,00 m betragen.

2.1.0 Baugestaltung Typ A (Parzellen 1 – 13, 20 – 45)

- 2.1.1 Dachneigung** Satteldach 15-38°
Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach 15-25°
- 2.1.2 Dachform** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach. Flachdächer sind unzulässig.
- 2.1.3 Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, grau, schwarz. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel. Metaldachdeckungen für kleine Anbauten und Nebengebäude mit einer Gesamtdachfläche von bis insgesamt 50 m² sind zulässig.
- 2.1.4 Dachgauben:** Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2,50 m². Die Dachgauben dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.5 Solar- / Fotovoltaik:** Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Wandhöhe** maximal 6,50 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Straßenoberkante im Bereich des Wohngebäudes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern maximal 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.
- 2.1.7 Traufe** Dachüberstand maximal 1,00 m
- 2.1.8 Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m

2.2.0 Baugestaltung Typ B (Parzellen 14 – 19, 46 – 52)

- | | | |
|--------------|------------------------------|---|
| 2.2.1 | Dachneigung | Satteldach 15-38°
Walmdach, Krüppelwalmdach 15-25° |
| 2.2.2 | Dachform | Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer sind unzulässig. |
| 2.2.3 | Dachdeckung | Pfannen oder Ziegel in gedecktem Farbton, rot, rotbraun, grau, schwarz. Nicht zugelassen werden hochglänzende Dachziegel. Metaldachdeckungen für kleine Anbauten und Nebengebäude mit einer Gesamtdachfläche von bis insgesamt 50 m ² sind zulässig. |
| 2.2.4 | Dachgauben: | Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2,50 m ² . Die Dachgauben dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten. |
| 2.2.5 | Solar- / Fotovoltaik: | Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig. |
| 2.2.6 | Wandhöhe | maximal 5,00 m. Bei Walmdachhäusern ist maximal ein Wandhöhe von 6,00 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Straßenoberkante im Bereich des Wohngebäudes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| 2.2.7 | Traufe | Dachüberstand maximal 1,00 m |
| 2.2.8 | Ortgang | Dachüberstand maximal 1,20 m |

2.3 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.

Abweichend von der BayBO ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1,0 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8,0 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² nicht übersteigt und die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreitet.

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.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. Mauern sind unzulässig. Zaunsockel (Betonrandplatten oder Betonsockel) und Streifenfundamente sind bis zu einer Höhe von 5 cm über dem angrenzenden Belag bzw. Gelände zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Zäune sind mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig. Zum privaten Nachbargrund, an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

2.5 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

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

2.6 Straßenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist ausschließlich der Einbau von insektenschonenden Natrium-Dampflampen als Leuchtmittel zulässig.

2.7 Niederschlagswasserbehandlung

Dachwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern und darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet oder an die öffentlichen Regenwasserableitung angeschlossen werden.

Die Eigentümer der Parzellen 1, 7, 9 – 14 haben durch geeignete Maßnahmen auf der privaten Grundstücksfläche (z.B. Geländemodellierung, Sickermulden, Rigolen) sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser nicht in die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche übertritt. Zusätzlich ist an der östlichen Grundstücksgrenze ein Sockel zu erreichen, der 5 cm über die Geländeoberkante reicht.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über ein Rigolensystem im Untergrund zu versickern. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorzusehen.

3.0 Grünordnung

3.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

3.2 Geländemodellierung

3.2.1 Geländeauffüllungen sind nur bis zur Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. Als Maß gilt die Höhe der mittleren Straßenoberkante im Bereich des Wohngebäudes. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1, 7 und 9 – 14 darf das Gelände maximal 80 cm über dem Urgelände aufgefüllt werden. Der öffentliche Grünstreifen darf nicht aufgefüllt werden. Bei Bedarf sind geeignete Stützmauern auf eigenem Grund zu errichten.

3.2.2 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.

3.3 Ausgleichsfläche

- 3.3.1 Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Ökokontofläche von 13.780,0 m² aus der Flurnummer 838/1, Gemarkung Rain abzubuchen. Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,6 entspricht dies einer Grundstücksfläche von 8.612,50 m². Lage und Flächenabgrenzung sind im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

2.0 Abfallentsorgung

Eigentümer von Grundstücken, die mit den Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der Ringstraße bzw. dem Wendehammer bereitzustellen.

3.0 Wasserschutz / Regenwassernutzung

Auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz des Bodens und Grundwassers soll verzichtet werden.

Auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zur Schonung von Boden, Grundwasser und angrenzender Vegetation verzichtet werden.

Zur Schonung der Ressource Grundwasser wird empfohlen, das Dachflächenwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung und Toiletten-spülung zu benutzen. Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen 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.

4.0 Energie

Die Bauwerber werden auf die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplung) bei der Energieversorgung von Wohngebäuden hingewiesen.