



**GEMEINDE  
RAIN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„DÜRNHART-WEST“**

Gemeinde Rain  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.11.2022, **07.02.2024 und 28.02.2024**  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Rain, über VG Rain  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin Anita Bogner

Schlossplatz 2  
94369 Rain

Fon: 09429 / 9401 - 0  
Fax: 09429 / 9401 - 26  
Mail: [info@vgem-rain.de](mailto:info@vgem-rain.de)

.....  
Anita Bogner  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

**Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Verfahrenswechsel sind in roter Schrift hervorgehoben.**

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	3
1.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	4
1.5.	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<b>2.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Gestaltung der Hauptgebäude .....	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen .....	6
2.3	Einfriedungen .....	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	7
2.5	Verkehrsflächen .....	8
2.6	Niederschlagswasserbehandlung .....	8
2.7	Straßenbeleuchtung .....	8
<b>3.</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>9</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen .....	9
3.2	Private Grünflächen .....	11
3.3	Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>13</b>

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB****1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)****1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

~~1.1.2. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.~~

**1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1. Zulässig sind bei Einzelhaus (E): max. 2-geschossige Gebäude (II)  
bei Doppelhaus (D): max. 3-geschossige Gebäude (III)
- 1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- 1.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ): bei II: max. 0,7  
bei III: max. 0,8

**1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2. Parzelle 1-11: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.3.3. Parzelle 12 und 13: zulässig sind nur Doppelhäuser

1.3.4. ~~Je dargestellter Parzelle sind bei~~ Zulässig sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

~~Je dargestellter Parzelle sind~~ Bei Errichtung eines Doppelhauses ist je Doppelhaus-hälfte max. ~~eine zwei~~ WE zulässig.

~~Diese Obergrenze von max. zwei WE je dargestellter Parzelle gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.~~

1.3.5. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m<sup>2</sup> (z.B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup>, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang von Erschließungsstraßen. Diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

#### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.2.3 festgesetzt.

#### **1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

1.5.1. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

1.5.2. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

1.5.3. Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1. Gestaltung der Hauptgebäude**

#### 2.1.1 Wand- und Firsthöhen:

bei II (E): max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 6,50 m,  
max. Firsthöhe 9,00 m

bei III (D): max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,50 m,  
max. Firsthöhe 10,00 m

bei Pultdächern gilt: max. 7,50 m Firsthöhe an der der Traufseite  
gegenüber liegenden Außenwand

bei versetzten Pultdächern gilt: max. Wandhöhe 6,50 m,  
max. Firsthöhe 9,00 m

Bezugshöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten  
Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschlie-  
ßungsstraße bzw. von den Oberkanten der  
Schönacher Straße und des Haimbacher We-  
ges bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit  
der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der stra-  
ßenzugewandten Gebäudeseite.

#### 2.1.2 Dachform:

Zulässig sind Satteldächer, einfache und ver-  
setzte Pultdächer, Walmdächer

#### 2.1.3 Dachneigung:

Satteldach, Walmdach: 15 - 38°  
Einfaches / versetztes Pultdach: 6 - 25°

#### 2.1.4 Dachdeckung:

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Be-  
ton in gedeckten, nicht glänzenden roten,  
braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen;  
verglaste Teilbereiche sowie Blecheindeckung.  
Flachdächer sind zu begrünen.

#### 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasser  
bereitung und Photovoltaikanlagen zur Strom-  
erzeugung bei gleicher Neigung wie die Dach-  
fläche.

Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der  
Solarkollektoren von max. 30° Grad und max.  
Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

#### 2.1.6 Dachgauben:

Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche  
und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung

von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.7 Keller: Keller sind zulässig

2.1.8 Wandöffnungen: Für Parzellen 8, 9 und 13 gilt: Die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen muss mindestens 5 m unterhalb der Austrittsöffnung des Schornsteins der benachbarten Biomassefeuerungsanlage liegen.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen**

- 2.2.1 Es gilt die örtliche Stellplatzsatzung der Gemeinde Rain vom 04. Juli 2018. Gem. dieser Satzung sind 1,5 Stellplätze / WE bei Einfamilienhäusern nachzuweisen. Dies gilt auch für Doppelhäuser.
- 2.2.2 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.3 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung und Regenrückhaltung zulässig.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.
- 2.2.7 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.8 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Schönacher Straße und des Hainbacher Weges.

## 2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung (keine "Jägerzäune") und Metallzäune ohne Spitzen jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand zulässig.
- Hecken (freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.
- Nadelgehölzhecken (z.B. Fichten oder Thujen) sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,40 m hoch sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken, max. 2,0 m hoch zulässig; gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück. Die Vorschriften der AGBGB sind einzuhalten.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 2.3.5 Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäufern.

## 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. ~~1,0~~ 0,2 m abzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen; s.a. Ziff. 3.3.2 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).
- 2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur, sowie entlang von Fußwegen ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern, ~~L-Stein-Mauern oder Gabionen~~ bis zu einer Höhe von max. ~~1,00~~ 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.
- 2.4.4 Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.
- 2.4.5 Stützmauern bei Garagenzufahrten:
- Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 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. 0,20 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen

in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.5.3 Die Entwurfsgrundsätze der RASSt 06 sind zu berücksichtigen.

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Einrichtungen bestmöglich vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder die Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.
- 2.6.2 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über öffentliche Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Für die dezentrale Regenwasserrückhaltung sind im Straßenraum unterirdische Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen zu erstellen. Nicht versickerbares Überschusswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

## **2.7 Straßenbeleuchtung**

- 2.7.1 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a. für Stadtklima geeignete Bäume

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

u.a. für Stadtklima geeignete Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14 aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle,  
Kassins Frühe Herzkirsche  
Walnuss: als Sämling  
u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

#### 3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den straßenbegleitenden Grünstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Festsetzung durch Planzeichen A.5.1 wird nochmals verwiesen.

#### 3.1.5 Wiesenflächen

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

#### 3.1.6 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

#### 3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.8 Pflege

Sämtliche öffentliche 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.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm (gem. Pflanzenliste 3.1.2 bzw. 3.1.3) zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

3.2.2 Bei den Parzellen 6 mit 8 ist pro Parzelle mindestens eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mind. 80% der westlichen Grundstückslängen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen. Mindestbreite 5 m, Baumanteil mindestens 5 %, Gehölzauswahl gem. 3.2.5. Hier sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung - zulässig.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.4 Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

3.2.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern:

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula*	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

- \* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

### **3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen**

~~Entfallen aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplans gemäß § 13 b BauGB.~~

- 3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 3.511 Wertpunkten (WP) wird durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Ö5 (Fl. Nr. 1086, Gmkg. Rain).
- 3.3.2 Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.3 Der Abbuchungsplan zu der Ökokontofläche Ö5 (Anlage 1) wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.4 Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bau-trägers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

#### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

#### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Wohnhäuser (Hauptgebäude) sowie Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen. Darüber hinaus sollten auch flach geneigte Pultdächer sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

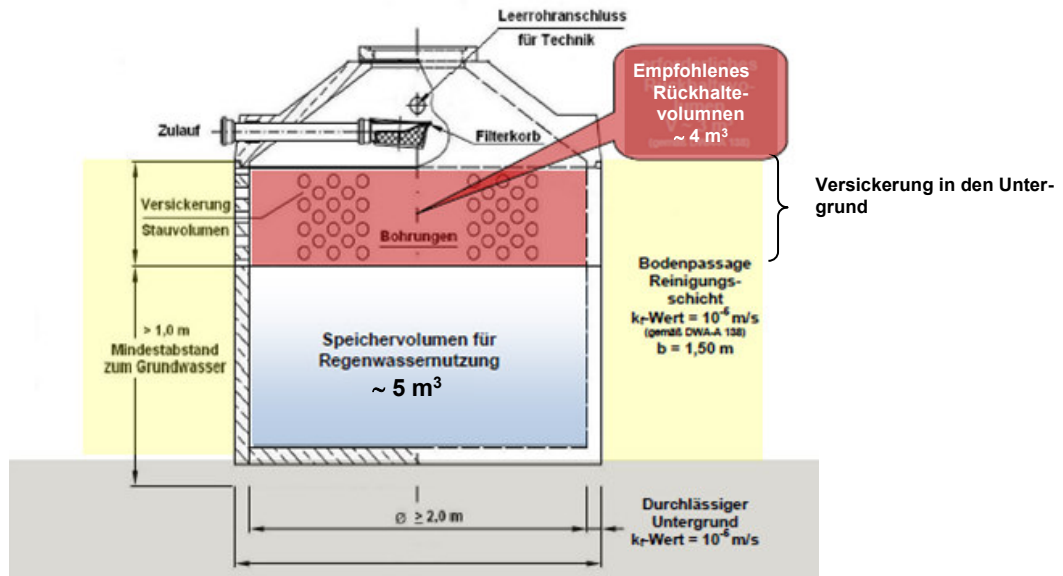
#### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

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

#### C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend gebietseigenes Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

## C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

## C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

## C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über



Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

### C.14 Alternative Energieversorgung, Wintergärten

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

### C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Prüfstelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

### C. 16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

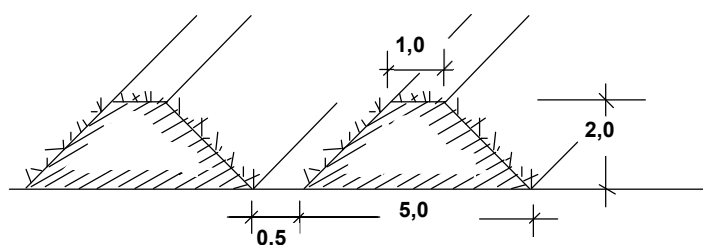
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw.

frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C.17 Abwässer aus Kellergeschossen

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR). Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen bereitzustellen.

#### C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

#### C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Der Gemeindeteil Dürnhart wird von einer öffentlichen Buslinie (Linie 25 – Regensburg-Pfatter-Rain-Straubing ) angefahren.

Haltestellen befinden sich in Dürnhart-Ortsmitte und Dürnhart-Nord.

#### C. 21 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. **Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.**

**Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 20214 (GVBl. S. 286), und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. **Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.**

**Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENNOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.**

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dorterrichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

**Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.**

## C. 22 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

## C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

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 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudedetümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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 Anlagenanteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

#### C. 24 Freiflächengestaltungspläne

Für die öffentlichen Grünflächen (innerörtliche Grünflächen) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Diese sind Gegenstand der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung.

Für die Parzellen 6-8 sind für die private Ortsrandeingrünung ebenso qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

#### C.25 Empfehlung zur Elektromobilität

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird vom Landratsamt Straubing-Bogen angeregt, bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.

#### C. 26 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde unter [www.gemeinde-rain.de](http://www.gemeinde-rain.de) (>Baugebiete>Wohngebiete) abrufbar.

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.