



Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT Nr. 7**  
**(Änderung und Erweiterung)**  
zum  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**„GE Puchhofer Weg“**



**Vorentwurf in der Fassung vom 02.04.2025**

**INHALT**

- Verfahrensvermerke
- Plankarten / planliche Festsetzungen und Hinweise
- Textliche Festsetzungen / Hinweise

Anlagen:

- Begründung
- Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Fachgutachten
  - Geotechnischer Bericht, Geoplan GmbH, Osterhofen, Nr. B2501043 vom 20.03.2025
  - Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hock & Partner, Landshut, vom 02.04.2025

**Verfahrensträger:**

Gemeinde Rain  
Schloßplatz 2  
94369 Rain  
Tel. 09429 / 9401-0  
info@vgem-rain.de  
<https://www.gemeinde-rain.de>

**Planung:**

**mks** Architekten-Ingenieure GmbH  
Am alten Posthof 1  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
ascha@mks-ai.de  
[www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Roswitha Schanzer  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Die Gemeinde Rain hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.11.2024 die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### 3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss / Ausfertigung

Die Gemeinde Rain hat das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am xx.xx.2025 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt.

Rain, den .....2025

Anita Bogner  
1. Bürgermeisterin

### 5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Anita Bogner  
1. Bürgermeisterin

*Anmerkung: für die Satzungsausfertigung wird der Lageplan (Plankarte 1) hier eingefügt*

*Anmerkung: für die Satzungsausfertigung wird der Abbuchungsplan Ökokonto (Plankarte 2) hier eingefügt*

## PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung (Dbl. Nr. 7) ersetzen die bisherigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Puchhofer Weg“ einschließlich aller rechtskräftiger Deckblätter Nrn. 1 bis 6 im festgesetzten Geltungsbereich vollumfänglich.

### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

#### Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. GRZ Grundflächenzahl
4. GFZ Geschossflächenzahl
5. maximal zulässige Wandhöhe WH  
maximal zulässige Firsthöhe FH
5. Dachform
6. zulässige Emissionskontingente

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
*Ausnahmen siehe textliche Festsetzungen III.1*  
*Zulässige Emissionskontingente siehe textliche Festsetzungen III.5.1*

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 GFZ Geschossflächenzahl: 1,6
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl: 0,8
- 2.3 WH Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m  
FH Maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m  
*Siehe auch textliche Festsetzungen III.2.2*
- 2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

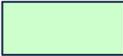
- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch verfahrensfreier Anlagen) nicht zulässig.
- 3.3 FD | PD | SD Zulässige Dachformen: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD)

Zulässige Dachneigung: max. 30°  
*Siehe auch textliche Festsetzungen III.3.1-3*

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

#### 5. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

- 5.1  Öffentliche Grünflächen (*siehe auch textliche Festsetzungen III.9.1/9.2*)

#### 6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Rückhaltemulde für Niederschlagswasser
- 6.2  Graben

#### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 7.1  Zu pflanzende Einzelbäume:  
pro Planzeichen ein Laubbaum gemäß Gehölzartenliste III.9.1.1
- 7.2  Zu pflanzende Sträucher gemäß Gehölzartenliste III.9.1.2:  
in der öffentlichen Grünfläche entlang der B 8 auf mind. 40 % der Länge eine 1-reihige und auf mind. 30 % der Länge eine 2-reihige Strauchhecke;  
auf Privatflächen auf mindestens 60 % der Grundstückslänge eine 2-reihige Strauchhecke

#### 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes
- 8.2 3.00 Maßangaben: Mindestbreiten in Meter

---

## II. PLANLICHE HINWEISE

---

### 1. Texteinträge *Erläuternde Hinweise*

### 2. Planzeichen der Flurkarte

2.1  *Flurstückgrenze mit Grenzstein*

2.2  *Gebäudebestand*

2.3 **505** *Flurstücknummer*

### 3. Sonstige Planzeichen

3.1  *Entsorgungsleitung, unterirdisch: Mischwasserkanal (bestehend / geplant)*

3.2  *Umgrenzung von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer und Bezeichnung*

3.3  *Bodendenkmal, mit Nummer und Kurzbezeichnung*

---

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Zulässigkeit von Nutzungen (§1 Abs. (6) BauNVO)**

Abweichend von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (*siehe hierzu auch textliche Festsetzungen III.5.2 und 5.3*).

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**

**2.1** 20 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Davon sind mind. 50 % (= mind. 10 % der Grundstücksfläche) gemäß III.8.2 zu bepflanzen.

##### **2.2 Gebäudehöhen**

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zu dem am höchsten gelegen Punkt der Dachfläche.

#### **3 Gebäudegestaltung**

##### **3.1 Dachmaterialien**

Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m<sup>2</sup> Dachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.

Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratauflage mind. 12 cm). Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.

##### **3.2 Technische Dachaufbauten**

sind innerhalb der Dachfläche zulässig und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten, wenn sie eine Höhe von max. 3,00 m ab OK Dachhaut einhalten und um mindestens 3,00 m von der Fassadenkante zurückversetzt errichtet werden. Bei technischen Dachaufbauten handelt es sich z.B. um Kamine, technische Anlagen, Antennen, Lichtkuppeln, Liftaufbauten.

##### **3.3 Solarenergieanlagen**

sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

Bei Flachdachausbildung sind aufgeständerte Solarenergieanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut und einem Abstand von 1,50 m zur Dachvorderkante zulässig.

Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig.

Freistehende Solarenergieanlagen sind nicht zulässig.

##### **3.4 Fassadengestaltung**

Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Gebäude ab einer Länge/Breite von 20 m sind vertikal zu gliedern (z. B. mit Vor- und Rücksprüngen, vertikalen Fensterbändern, Fassadenbegrünung u. ä.)  
Geschlossene Fassadenflächen über 40 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.  
Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m<sup>2</sup> Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

### **3.5 Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 2,00 m Höhe. Mind. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

### **3.6 Werbeanlagen / Hinweisschilder**

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über dem geplanten Gelände zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage, die Gesamtfläche aller in Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

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. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der B 8 haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.

### **3.7 Beleuchtung**

Die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der B 8 haben und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Insekten schonende Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung: warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil, max. 3000 Kelvin). Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

*Hinweis: Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung soll die Beleuchtung auf das erforderliche Maß beschränkt und die Lichtpunkthöhe möglichst niedrig gewählt werden.*

## **4 Anbauverbotszone B 8 (§ 9 Abs. 1 FStrG)**

**4.1** In einem Abstand von bis zu 20,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße 8, ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

*Hinweis: Ausnahmen (z.B. für Parkieranlagen) sind im Einzelfall möglich, sofern die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.*

## **5 Schallschutz**

**5.1** Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S <sub>EK</sub>	LEK.Tag	LEK.Nacht
GE 1 (S <sub>EK</sub> ~ 1.400 m <sup>2</sup> )	66	51
GE 2 (S <sub>EK</sub> ~ 1.125 m <sup>2</sup> )	64	49
GE 3 (S <sub>EK</sub> ~ 1.950 m <sup>2</sup> )	62	47
GE 4 (S <sub>EK</sub> ~ 1.070 m <sup>2</sup> )	67	52

S<sub>EK</sub>: .....Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche



Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S<sub>EK</sub>

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs.

## **5.2 Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen**

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. "Betriebsleiterwohnungen") ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

## **5.3 Grundrissorientierung**

Grundrisse von "Betriebsleiterwohnungen" auf den Parzellen GE 3 und GE 4 sind so anzuordnen, dass in den straßenzugewandten Nord- bzw. Nordostfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu liegen kommen.

## **6 Verkehrsflächen / Nebenflächen / Zufahrten**

- 6.1** Auf den straßenbegleitenden Grünstreifen ist die Errichtung einer Grundstückszufahrt je Parzelle in einer Breite von max. 6 m zulässig. Eine Befestigung mit Betonpflaster oder Asphalt ist zulässig.
- 6.2** Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

## **7 Geländemodellierung**

- 7.1** Das Gelände ist mindestens bis auf eine Höhe von 324,00 m NN (= 1 m über mittlerem langjährigem Grundwasserhochstand MHGW) aufzufüllen und darf maximal bis 50 cm über OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Maßgebend ist die Erschließungsstraße in dem an das Baugrundstück angrenzenden Bereich.  
Böschungen sind nicht steiler als 1:1.5 herzustellen.
- 7.2** Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,00 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

## **8 Grünordnung**

### **8.1 Öffentliche Grünflächen**

Mulden für die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser sind harmonisch in das Gelände einzufügen.  
Nicht durch Pflanzgebote für Bäume oder Sträucher belegte Flächen sind als extensive Wiesen- oder Hochstaudenflächen anzulegen und zu erhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

## 8.2 Pflanzgebote auf privaten Flächen

Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Gehölzartenlisten III.9.1 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. im direkten Umfeld der Stellplätze vorzusehen.

Mind. 10 % der Grundstücksfläche gemäß III.2.1 sind mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzartenlisten III.9.1 und 2 zu bepflanzen (Strauchpflanzungen mind. 2-reihig, 1 Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Pflanzungen zur Stellplatzbegrünung und gemäß der planlichen Festsetzungen I.7.1 und I.7.2. werden angerechnet.). Die Pflanzflächen sind mindestens 5 m breit anzulegen.

## 8.3 Baumschutz

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen müssen eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu schützen.

Die zu bepflanzen Flächen sind von Leitungstrassen freizuhalten. Zu Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989).

## 8.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## 8.5 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen

Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Ein Kronenrückschnitt und eine Einkürzung des Leittriebes sind unzulässig. Bei Hecken / Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig.

*Hinweis: Schnittmaßnahmen dürfen nur von 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.*

## 8.6 Nicht zulässige Gehölze

Geschnittene Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Die Verwendung von buntlaubigen Sorten bzw. Sorten mit kugel- oder säulenförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.

## 9. Gehölzartenlisten

### 9.1 Artenliste Einzelbäume

Mindestpflanzgröße auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Mindestpflanzgröße auf privaten Flächen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

#### 9.1.1. Artenliste zur Randeingrünung auf der öffentlichen Grünfläche entlang der B 8

Es ist ausschließlich autochthones (gebietseigenes) Pflanzenmaterial zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland).

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Flatterulme	Ulmus laevis

### 9.1.2 Artenliste Straßenbegleitgrün / private Pflanzflächen / Begrünung von Stellplätzen

Zusätzlich zu den in 9.1.1 aufgeführten Arten sind zulässig (Klimawandel- und Stadtklima-tolerantere Bäume):

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienischer Ahorn	Acer opalus
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Zürgelbaum	Celtis australis
Blumenesche	Fraxinus ornus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Silberlinde	Tilia tomentosa

Ebenso sind Sorten der aufgeführten Arten zulässig, sofern sie gemäß Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) für den städtischen Straßenraum geeignet sind.

## 9.2 Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 2,00 m, Pflanzung in versetzten Reihen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietseigenes) Pflanzenmaterial zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland).

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Gew. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Wildrosen	Rosa spec.
Strauchweiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

## 10 Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf der gemeindlichen Ökokontofläche Ö10 bereitgestellt:

- auf Flurnummer 816, Gemarkung Rain, eine Teilfläche von 1.437 m<sup>2</sup>

Lage und Ausdehnung sind im Ausgleichsbebauungsplan Karte 2 M 1:1.000 dargestellt, der Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Puchhofer Weg, Gemeinde Rain, Deckblatt Nr. 7“ ist.

*Hinweis: Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).*

## **11 Niederschlagswasserbehandlung**

- 11.1** Sonstiges auf Privatflächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.
- 11.2** Den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße darf das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen nicht zugeleitet werden.
- 11.3** Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu bewerten. Die Vorreinigung sollte vorzugsweise durch die bewachsene Bodenzone erfolgen. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten.

### *Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung*

*Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.*

*Die Versickerungsanlage ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen, und die Funktionsfähigkeit der Kommune nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteanlagen darzustellen.*

*Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu beachten.*

## **12 Energieversorgung**

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile Energieträger (z.B. Kohle, Erdöl, Erdgas) nicht zulässig.

## **13 Strom- und Telekommunikationsleitungen**

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

---

#### **IV. TEXTLICHE HINWEISE**

---

##### **1. Belange der Denkmalpflege**

*Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt, jedoch in der näheren Umgebung. Auf die Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.*

##### **2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen**

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

*Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.*

##### **3. Bauliche Anlagen / Grünflächen**

*Gemäß Art 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze u. dgl.) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.*

*Kies- oder Schotterflächen, auch in versickerungsfähiger Gestaltung, sind nach aktueller Rechtsprechung als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen und somit auf die GRZ anzurechnen.*

##### **4. Brandschutz / Löschwasserversorgung**

*Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.*

*Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen für die Feuerwehr erreichbar sind. Sofern dies nicht möglich ist, sind auf dem privaten Grundstück Zufahrten, Aufstell- und Wendeflächen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007 (AllMBl. Nr. 15 vom 18.12.2008 S. 806) zu gewährleisten.*

*Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 m keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten (Baugenehmigung beachten).*

*Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen schriftlich 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.*

##### **5. Wasserwirtschaftliche Belange**

*Das Plangebiet ist gemäß Daten des Landesamtes für Umwelt als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen*

*kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch z.B. über die Ufer tretende Flüsse oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es kann jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Da die Darstellung auf der Grundlage von Karten im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet wurde, kann die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht abgelesen werden.*

*Es ist von hohen Grundwasserständen auszugehen, für den mittleren langjährigen Grundwasserhochstand (MHGW) muss von der aktuellen Geländeoberkante ausgegangen werden.*

*Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und / oder Toilettenspülung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) 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 zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.*

*Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. 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.*

*Bei Geländeanschnitten muss mit 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.*

*Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.*

*Bei geringem Abstand von Gebäuden untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.*

*Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadhafte überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70 %, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.*

## **6. Bodenschutz**

*Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell 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 verständigen.*

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum*

*umweltgerechten Umgang mit Boden enthält der Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden.*

*Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.*

*Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.*

## **7. Ökologische Aspekte**

*Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll - soweit möglich - mit Bauschutt-Recyclingmaterial ausgeführt werden.*

*Der Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie torfhaltigen Produkten soll unterbleiben.*

*Gebäude:*

*Zur Schonung von wertvollen Primärressourcen wird empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung von Gebäuden primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.*

*Bei Flachdächern wird die Ausbildung von Retentionsdächern (Speichervolumen von min. 50 l/m<sup>2</sup>) zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser empfohlen. Eine Kombination mit Dachbegrünung und Solaranlagen ist technisch ist möglich und sinnvoll.*

## **8. Schallschutz**

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

*In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.*

*Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann*

*nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.*

#### Passiver Schallschutz

*Es wird empfohlen, alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen bzw. Belüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht.*

#### Baulicher Schallschutz

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 genügen müssen.*

### **9. Freiflächengestaltungsplan**

*Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen, Oberflächenbefestigung, Geländemodellierung etc.) einzureichen.*

### **10. Einsehbarkeit von Regelwerken**

*Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind bei der Gemeinde Rain, Schloßplatz 2, 94369 Rain, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saathewinkel Damm 42/43, 13627 Berlin).*