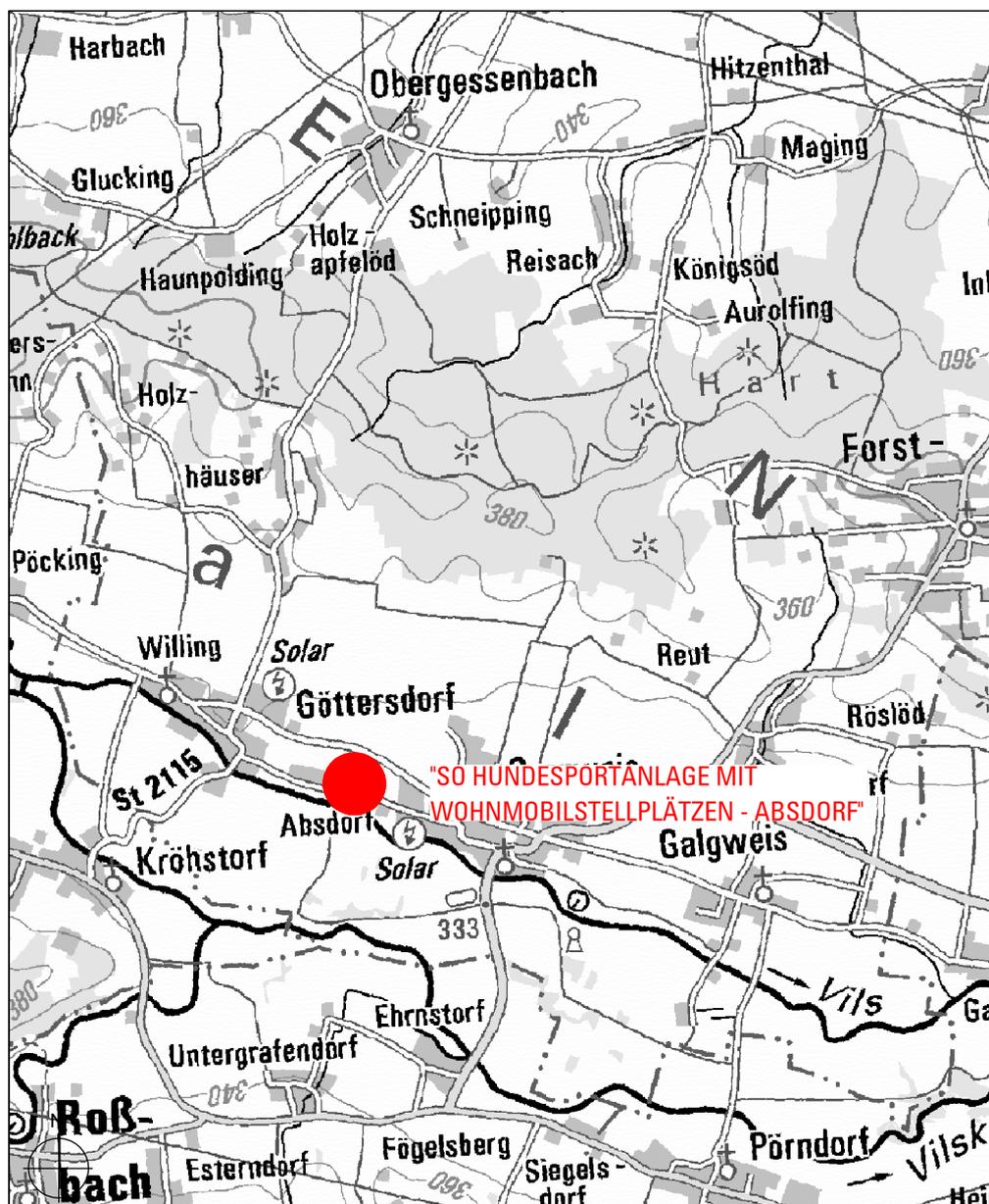


# VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SO HUNDESPORTANLAGE MIT WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN - ABSDORF"

STADT OSTERHOFEN  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT  
M 1:50.000



PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG

**SEIDL & ORTNER**

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL office@seidl-ortner.de

PLANUNG

PROJ-NR.	567
PLAN-NR.	201
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	16.02.2021

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL ao@seidl-ortner.de

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 07.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hundesportanlage mit Wohnmobilstellplätzen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2020 wurde vom 29.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.2020 bis 26.10.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurde vom 25.09.2020 bis 26.10.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.05.2020 bis 26.10.2020 beteiligt.
7. Der Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurde vom 29.05.2020 bis 26.10.2020 öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2021 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Osterhofen, den .....

Liane Sedlmeier (1.Bürgermeisterin)

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Osterhofen, den .....

Liane Sedlmeier (1.Bürgermeisterin)

(Siegel)

10. Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 16.02.2021 sowie die Begründung (Geheft v. 16.02.2021, Seite 1 bis 31) sowie der Schalltechnische Bericht Nr. S2007057 rev. 1 vom 07.12.2020 sind Bestandteil der Satzung.

Osterhofen, den .....

Liane Sedlmeier (1.Bürgermeisterin)

(Siegel)

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000



# FESTSETZUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Sondergebiet Hundesportanlage (HSA) mit Wohnmobilstellplätzen (WSP) nach § 10 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

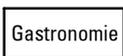
## 3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Kfz-Stellplätze

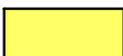
## 4. GESTALTUNG

- 4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen).
- 4.2 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur als Bretterzaun ohne Sockel mit mind. 15 cm Bodenabstand zulässig.
- 4.3 Das bestehende Gelände ist zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

## 5. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Einrichtung und Anlagen: hier Gastronomie (Bestand)
-  Sportanlagen, hier Hundesporthalle (Bestand)  
Hundesporthalle

## 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Abwasser
-  Abfall
-  Wasser

## Ver- und Entsorgung

Für die Beseitigung des anfallenden Abwassers der Wohnmobile wird eine zentrale "Camper-Clean-Station" im Süden vorgesehen. Diese wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Zudem befindet sich im Bereich der "Camper-Clean-Station" eine Zapfstelle für Frischwasser.

Im Bereich der Wohnmobil-Stellplätze befindet sich Stromanschlüsse zur elektrischen Versorgung.

Im nord-westlichen Bereich der Wohnmobil-Stellplätze befindet wird eine zentrale Abfallsammelstelle eingerichtet.

## 7. SCHALLSCHUTZTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

Das schalltechnische Gutachten Nr. S2007057 rev. 1 vom 05.11.2020 des IB Geoplan ist zu beachten.

### Hundesportanlage:

Die Nutzung der Hundesportanlage (Sportplatz und Sporthalle ist ganzjährig werktags von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie sonntags von 09:00 Uhr bis 20:00 Uhr durch max. 15 Hunde und 15 Hundeführer zulässig, wobei der Hundesportplatz bzw. die Hundesporthalle in der Regel durch 2 Hunde gleichzeitig genutzt werden darf.

Zulässig sind max. 10 Turniere oder Ausstellungen im Winter in der Halle sowie drei Turniere / Ausstellungen im Sommer auf dem Hundesportplatz. Der Turnierbetrieb ist auf den Zeitraum von Werktag 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr und Sonntag 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.

### Wohnmobilstellplätze:

Die Nutzung der 12 Wohnmobilstellplätze ist ganzjährig zulässig. Die An- und Abfahrt der Wohnmobile ist werktags nur im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Während dem Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sowie sonntags bis 07.00 Uhr sind Hunde auf dem Campingplatz in geschlossenen Boxen bzw. im Fahrzeug unterzubringen.

### Gaststätte:

Die tägliche Betriebszeit der Gaststätte erstreckt sich werktags von 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 24:00 Uhr. In den Sommermonaten ist eine Nutzung des Biergartens / Terrasse werktags von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr gestattet.

Das Lüftungsaggregat der Gaststätte darf nur im Zeitraum von 08.00 – 22.00 Uhr betrieben werden. Der Schalleistungspegel von 82 dB(A) ist einzuhalten.

## 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen (Wiese oder Rasen)



Zweckbestimmung Sportplatz

Hundesportplatz

## 9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Erhalt von Bäumen



Erhalt von Sträuchern



Anpflanzen von zweireihigen und freiwachsenden Wildstrauchhecken auf der gesamten Länge der zeichnerischen Festsetzung (= geschlossene Pflanzungen), Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

## 9.1 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

### Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

### Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

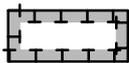
## 9.2 Artenlist der zu pflanzenden Sträucher, Mindestpflanzqualität: vStr., 3xv, 60-80 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Roter Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

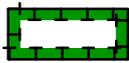
## 9.3 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten.

## 10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier bestehende Ausgleichsflächen für den Neubau einer Hundesporthalle mit Vereinsheim auf Flur-Nr. 561, Gmkg. Göttersdorf, Bauplan-Nr. 408/2010-B)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier Ausgleichsfläche für zusätzlichen Eingriff gegenüber Bauplan-Nr. 408/2010-B)



Entwicklung eines Extensivgrünlands



Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm, StU 12-14 cm, alte Obstbaumarten, Pflanzabstand 10 m x 10 m)

## 11. WEITERE PLANZEICHEN



Eingriffsfläche gemäß Abhandlung der Eingriffsregelung vom 02.09.2010 zur Bauplan-Nr. 408/2010-B



zusätzlicher Eingriff gegenüber Bauplan-Nr. 408/2010-B hinsichtlich Nutzungsintensität und höherwertiger Ausgangszustand



Lärmschutzwand gem. Umwelttechnischer Bericht, IB Geoplan Osterhofen, 30.07.2015, H = 2,50 m



Baudenkmal



Hochwassergefahrenflächen HQ100

# HINWEISE

## LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

## NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser der zusätzlichen Verkehrsflächen und Stellplätze ist über angrenzende Grünflächen zu versickern.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Wir empfehlen, die möglicherweise für Rückhaltemaßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Aufstellung des Bauleitplanes einzuplanen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.

## LAGE AN OBERIRDISCHEN GEWÄSSERN

Südlich des geplanten Geltungsbereiches verläuft die Vils. Die Vils ist ein Gewässer I. Ordnung. Für die Vils im Landkreis Deggendorf wurde mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 02.08.2019, mit Inkrafttreten seit 03.08.2019, das Überschwemmungsgebiet, resultierend aus einem einhundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100), festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Wohnmobilstellplätze Absdorf“ liegt außerhalb dieses überschwemmungsgebietes. Das Planungsgebiet befindet sich zudem nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Vils ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt zum Teil im 60m-Bereich dieses Gewässers. „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Vils oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art.20 Abs.1 BayWG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.