

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

## "WA WOHNQUARTIER FA. WOLF"

STADT OSTERHOFEN  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT  
M 1:50.000



TRÄGER DER  
PLANUNGS-  
HOHEIT

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

Tel.: 09932 / 403 - 0  
Fax: 09932 / 403 - 175



[www.osterhofen.de](http://www.osterhofen.de)  
Email: [info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin

PLANINHALT

Vorentwurf

PLANUNG

PROJ-NR.	732
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	16.09.2021

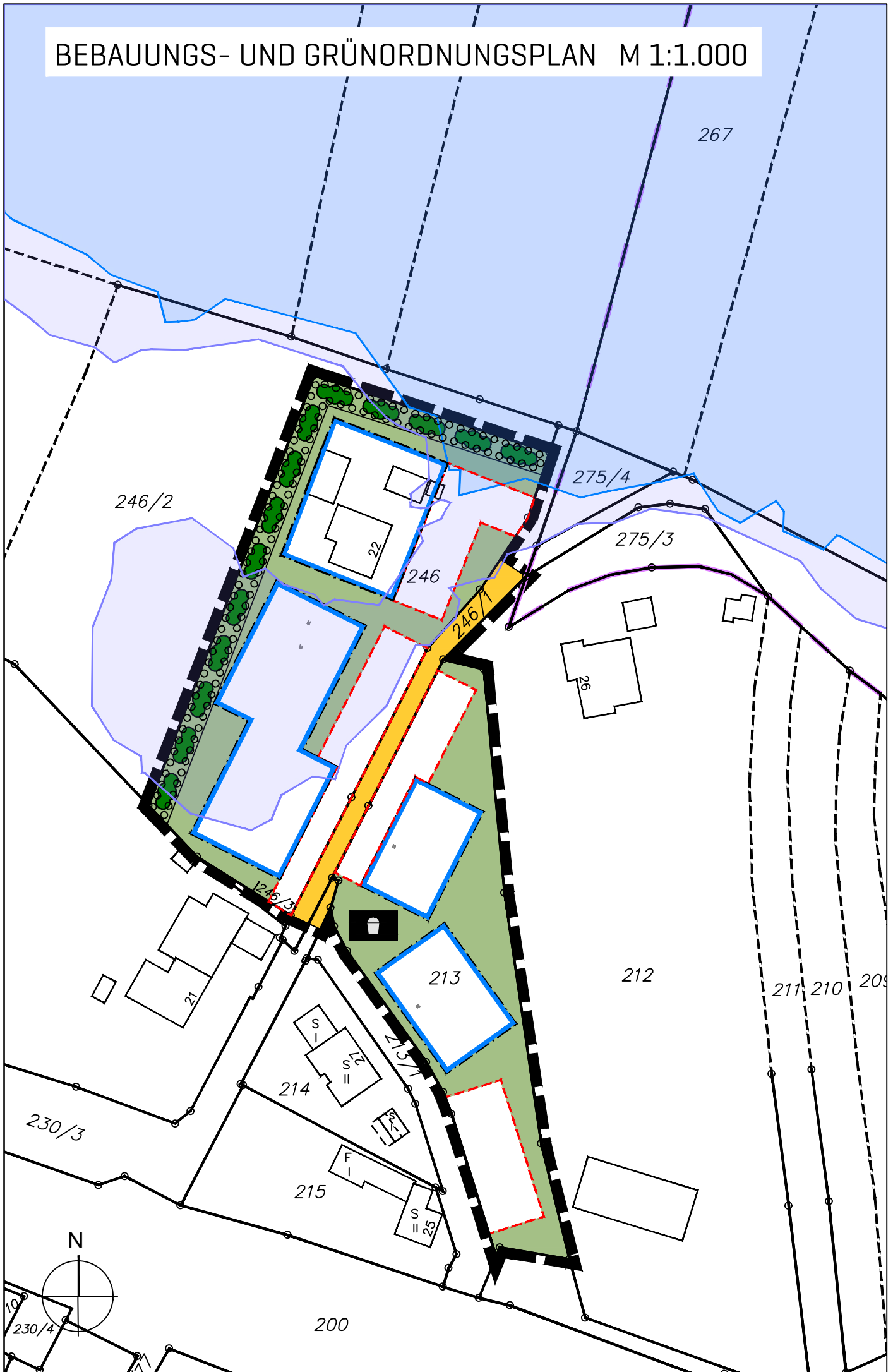
**SEIDL & ORTNER Architekten**  
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL [office@seidl-ortner.de](mailto:office@seidl-ortner.de)

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL [js@seidl-ortner.de](mailto:js@seidl-ortner.de)

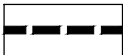
ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

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  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,40 festgesetzt.


- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ  
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG  
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe an der Erschließungsstraße mittig und im rechten Winkel zur straßenzugewandten Gebäudeseite.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt max. 6,70 m.

## 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1  Baugrenze / Baufenster

- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

-  Private Straßenverkehrsfläche

## 5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Dachform  
Hauptgebäude: Sattel- und Walmdach  
Nebengebäude: Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach zulässig

- 5.2 Dachneigung  
Satteldach: 10° - 30°  
Walmdach: 10° - 30°  
Flachdach: 1° - 3°  
Pultdach: 7° - 15°

- 5.3 Dachdeckung  
Sattel- und Walmdach: Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rottönen.  
Pultdach: nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) oder Dachbegrünung  
Flachdach: zwingend mit Dachbegrünung

- 5.4 Fassadengestaltung  
Zulässig sind Putz- und Holzfassaden sowie Fassadenbekleidungen aus Faserzementplatten oder ähnlichem.

- 5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen  
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, sofern die Oberkante der Anlagen die Oberkante der Attika-Aufkantung nicht überragt.

## 5.6 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden. Gabionenzäune sind unzulässig. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung (geschnittene und freiwachsende Hecken) auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 0,10 m aufweisen.

## 5.7 Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern

Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an das bestehende Geländeniveau anzugleichen.

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern zur Gartengestaltung ist bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Pflanzringe jeglicher Art sind nicht zulässig.

## 6. STELLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ



Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (St)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze / außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Wasserversorgung.

### 7.2 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den städtischen Schmutzwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage der Stadtwerke Osterhofen zuzuführen.

### 7.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Für eine breitflächige Versickerung wird eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
  - Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
  - Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
  - Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink mit einer Fläche größer 50 m<sup>2</sup> verbieten sich bei der Versickerung des Niederschlagswassers.
- ### 7.4 Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten sowie Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal
- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
  - Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## 8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 20 m<sup>2</sup> ist unzulässig.

### 8.2 Ortsrandbereich



#### Sträucher zu pflanzen

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste und aus mindesten 4 - 5 verschiedenen Arten bestehen.

Eine Überdeckung der Flächen des Ortsrandbereiches mit Kies- oder Schotter sowie Rindenmulch oder Hackschnitzel ist nicht zulässig.

### 8.3 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

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

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

*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn (FoVG)

*Fagus sylvatica* Rot-Buche (FoVG)

*Tilia cordata* Winter-Linde (FoVG)

*Quercus robur* Stiel-Eiche (FoVG)

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

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

*Acer campestre* Feld-Ahorn (FoVG)

*Carpinus betulus* Hainbuche (FoVG)

*Prunus avium* Vogel-Kirsche (FoVG)

*Sorbus aucuparia* Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

#### Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Corylus avellana* Hasel

*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Ligustrum vulgare* Liguster

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Rosa arvensis* Feld-Rose

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

#### Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen zulässig. Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

### Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG) kann, auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

37 (Bayerischer Wald).

### 8.4 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

### 8.5 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

### 8.6 Überschüssiges Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

## 9. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

9.1 Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Balkone, Terrassen) sind mit geeigneten lärmabschirmenden Maßnahmen (z.B. durchgehende Brüstung, Glaselemente, massiver Sichtschutz) zu errichten.

### 9.2 Angepasste Planung / Grundrissorientierung

Fenster von Schlafzimmern, insbesondere Kinderzimmern, sind auf der von der Lärmquelle (Bahnstrecke) abgewandten Gebäudeseite, anzuordnen.

Zudem sind alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büro) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.

### 9.3 Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  gem. DIN 4109 erfüllen. Der rechnerische Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro zu erbringen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch bei Änderungen / Sanierungen der Außenbauteile von Bestandsgebäuden.

## 10. LAGE INNERHALB DER HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSFLÄCHEN HQ extrem

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ extrem des Herzogbaches.

Am Standort beträgt die Wasserspiegelhöhe bei einem 100jährigem Hochwasser (HQ100) ca. 314,10 m über NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge die Einhaltung der folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten in den Wohngebäuden Fluchräume in ausreichender Größe über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten. In den Bauzeichnungen sind die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, einzutragen.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte mindestens an den HW100-Wasserspiegel angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sollten, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote errichtet werden.
- Auch in Katastrophenfällen sollte eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl.

## Allgemeine wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, unabhängig von den Vorschriften des § 78b WHG, die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zwingend einzuhalten:

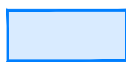
- Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.

## 11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des Erdgeschosses (fertiger Fußboden) zur Straße. Zudem ist zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Entwässerungsplan einzureichen.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

## 12. SONSTIGE PLANZEICHEN



Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)



Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)



Spielplatz



Umgriff der Maßnahmen zur Kompensation



Umgriff der Ökokontomaßnahme

# 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, ja nach Saison und Witterung.

## BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

## WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

## KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2021 wurde vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den vorhabensbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Osterhofen, den ..... (Siegel)  
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabensbezogenen 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 ..... (Siegel)  
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

9. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie die Begründung (Geheft v. ...., Seite 1 bis ...) sind Bestandteil der Satzung.

Osterhofen, den ..... (Siegel)  
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

# LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1.000

