

**Bebauungsplan**  
**mit integriertem**  
**Grünordnungsplan**  
**„WA MOOSDORF“**

<b>ORT</b>	<b>MOOSDORF</b>
<b>GEMEINDE</b>	<b>AITERHOFEN</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>STRAUBING-BOGEN</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>NIEDERBAYERN</b>
<b>Planfassung vom</b>	<b>04.04.2002</b>
<b>Bekannt gemacht am</b>	<b>07.06.2002</b>

# Inhaltsverzeichnis:

1. Planliche Übersicht
2. Planliche Festsetzungen
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise
5. Bebauungsplan

# 1. Planliche Übersicht



## 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung nach PlanzV90)

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze  
2.1 Geschossflächenzahl : GFZ max. 0,6  
2.2 Grundflächenzahl: GRZ max. 0,3

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

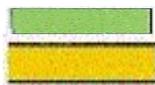
O

Offene Bauweise



Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün, Sammelstraße



Private Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Hausanschlussleitung



380 KV Leitung

## 9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**13.2** Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend)



Geplante Hecken

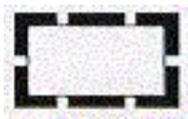


Zu pflanzende Hecken Parz. 7-12

## 15. Sonstige Planzeichen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bestehende Gebäude



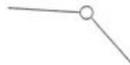
Möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung

## 16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

### Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

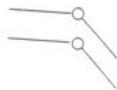


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

### Straßen und Wege



Abgemarketer Weg

### Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



Böschungskante



stimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

### **A 3.7 Abstandsflächen**

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i.S.d. Bay Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

### **A 3.8 Einfriedungen**

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

## **B Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

### **B 3.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **B 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 fertigzustellen.
- 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, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

#### **B 3.1.2 Straßenbegleitende Pflanzungen:**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AC	Acer campestre	Elsrijk	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides		Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus		Hainbuche

Mindestpflanzqualität :

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm

Hainbuche: mind. Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, STU 16-20

Zu pflanzende **Sträucher als Straßenbegleitgrün:**

**Heimische Artenauswahl:**

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzdetails:**

Menge:	Mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	Mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Geschlossene Bepflanzung, max. zweireihig
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

**B 3.1.3 Ortsrandeingrünung am Süd- und Nordende des Wohngebietes:**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, außer: Hainbuche: mind. Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, STU 16-20

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Ulmen-Eichen-Hainbuchenwald) und darüber hinaus geeignete Arten:

**Pflanzenauswahl:**

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Menge:	Mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	Mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Geschlossene Bepflanzung, mind. Zweireihig
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

## **B 3.2 Private Grünflächen**

### **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- Je 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- Auf den Grundstückspartellen Nr. 7-12 sind zusätzlich an den Grenzen zur freien Landschaft eine freiwachsende Hecke und mindestens ein Baum zu pflanzen.

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung nach Art und Standort

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche

Zu pflanzende Sträucher siehe unter Punkt 3.1.2

Um einen möglichst natürlichen Charakter der Hecke zu erhalten, sind verschiedene Arten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen zu pflanzen. Die Hecke sollte nicht über die gesamte Grundstückslänge durchgehend gepflanzt werden, sondern in Gruppen, um die Pflanzung aufzulockern und um Durchblicke zu ermöglichen.

- Es wird empfohlen, max. Bäume 2. Ordnung (Höhe bis 15 m / Kronendurchmesser 10m) zu pflanzen, da bei Bäumen 1. Ordnung schnell Probleme hinsichtlich ihrer Größe auftreten.

In diesem Sinne sind geeignet:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus*	Apfel
Mespilus	Mispel
Prunus*	Kirsche
Pyrus*	Birne
Sorbus*	Eberesche
Obstbäume	

\* Bäume in Arten und Sorten

#### **Pflanzqualität:**

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m.B., STU 16/18 oder Solitärs

#### **Sträucher:**

An den Grundstücksgrenzen (freie Landschaft bzw. Nachbargrundstück) sind bevorzugt heimische Gehölze siehe Punkt 3.1.2 zu pflanzen

**Pflanzqualität:**

Mindestens 2xv, Höhe 60-100 Solitárs

**Freiwachsende, geschnittene Hecken und Verwendung von Nadelgehölzen:**

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

## 4. TEXTLICHE HINWEISE

### 4.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

### 4.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzfläche auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

### 4.3 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Wert der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – einhalten.

### 4.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Empfohlenes Fassungsvermögen je Einfamilienhaus: ca. 5 cbm. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)

Hinweis: Mit einer Regenwassernutzung ist grundsätzlich keine Befreiung von Abwassergebühren verbunden.

### 4.5 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden(ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere: Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u.v.m

#### **4.6 Pflanzenauswahl/Verzicht von Mineraldünger und Pestizide**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) nur untergeordnet Verwendung finden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre 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.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

#### **4.7 Sicherheitsabstände**

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte – hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen – wird hingewiesen. Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

#### **4.8 Bauantragsvorlage e-on Netz GmbH**

Die Bauanträge der Parzellen 1 und 12 sind der E-ON Netz GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsabstände vorzulegen.

# 5. Bebauungsplan

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„WA Moosdorf“

