

Original

B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet
"SCHLOSSFELD IV"

GEMEINDE RAIN

LANDKREIS STRAUBING - BOGEN

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Rain, den 22.01.1999
geändert am 26.05.1999



Architekt +
baugewerblich tätiger Architekt
Josef Limmer

Kellerweg 5, 94369 Rain
Telefon 0 94 29 / 16 32
Telefax 0 94 29 / 85 69

INHALTSVERZEICHNIS

1. Pläne

- 1.1 Lageplan M 1:5000
- 1.2 Rahmenplan M 1:5000
- 1.3 Flächennutzungsplan M 1:5000
- 1.4 Lageplan M 1:1000
- 1.5 Bebauungsplan M 1:1000

2. Bauliche Festsetzungen

- 2.1 Textliche Festsetzungen
- 2.2 Planliche Festsetzungen

3. Hinweise

- 3.1 Planliche Hinweise
- 3.2 Textliche Hinweise

4. Grünordnerische Festsetzungen

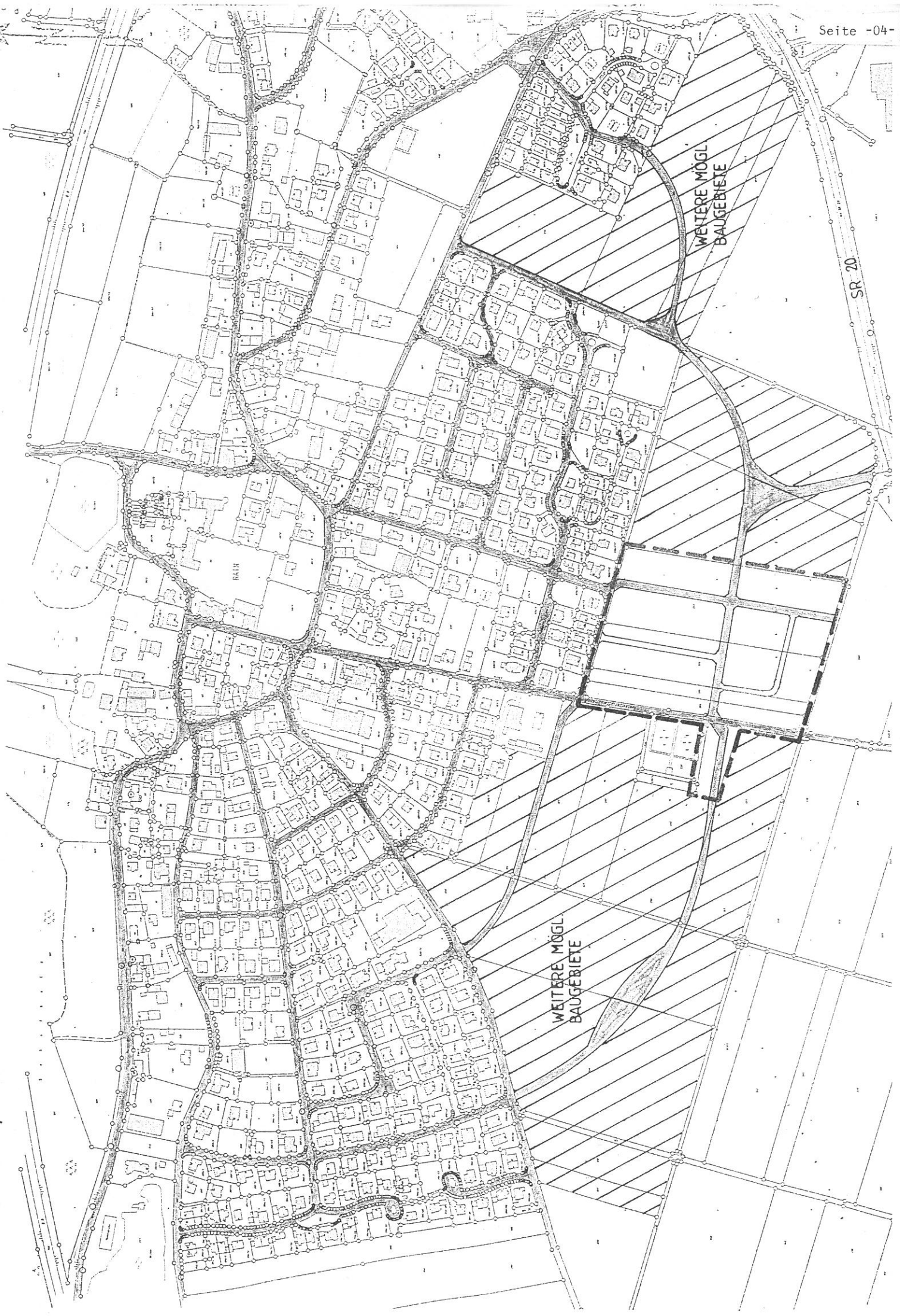
5. Empfehlungen

6. Verfahren

7. Begründung



VERMESSUNGSPLAN, M 1:500



WEITERE MÖGL.
BAUGEBIETE

WEITERE MÖGL.
BAUGEBIETE

SR 20

2.0 BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0.4

Geschoßflächenzahl GFZ 0.8

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE NACH 2.2.2

(Haustyp A: Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß)

Dachform:	frei wählbar, Flachdächer unzulässig
Dachneigung:	28 - ³⁸ 35 Grad, Pultdächer 15-25 Grad <i>+Waldfläche Änderung durch Deckblatt Nr 1</i>
Dachdeckung:	Pfannen oder Ziegel ; rot Titanzink für kleinere Anbauten u. Nebengebäude zulässig
Dachgauben:	Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2.50 m ² . Die Gauben dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
Solaranlagen:	sind zulässig
Kniestock:	gemäß Ziffer 2.2.2, konstruktiv max. 0.40 m zulässig.
Höhenlage Wohngebäude:	OK Rohdecke Keller <= 0.50 m über Strassenoberkante Sichtbar-abgesetzte Sockel sind unzulässig Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.
Traufe:	Dachüberstand max. 1.00 m
Ortgang:	Dachüberstand max. 1.20 m

2.1.5 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE NACH 2.2.3

(Haustyp B: Erdgeschoß + Dachgeschoß)

- Dachform:** frei wählbar, Flachdächer unzulässig
- Dachneigung:** ³⁸ 28 - ^{Walmdächer} 35 Grad, Pultdächer 15 - 25 Grad
- Dachdeckung:** Pfannen oder Ziegel; rot
Titanzink für kleinere Anbauten u. Nebengebäude zulässig
- Dachgauben:** Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2.50 m². Die Gauben dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- Solaranlagen** sind zulässig
- Kniestock:** ^{1,20 m} Kniestock zulässig gem Ziffer 2.2.3, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Unterkante der Dachsparren. Bei erdgeschossigen Gebäuden ohne Dachgeschoßausbau, ist ein Kniestock von mind. 0.30 m vorzusehen. Gemessen von OK der tragenden Deckenkonstruktion, bis Schnittpunkt Aussenwand mit der UK-Dachsparren.
- Höhenlage Wohngebäude:** OK Rohdecke Keller \leq 0.50 m über Straßenoberkante. Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.
- Traufe:** Dachüberstand max. 1.00 m
- Ortsgang:** Dachüberstand max. 1.20 m

2.1.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen, Ausnahme kleinere Anbauten (z.B. Carports).

Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Abweichend von der BayBO ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m², sowie die Wandhöhe von 3.00 m im Mittel nicht übersteigt.

Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche, muß ein Stellplatz von min. 5.00 m auf eigenem Grundstück angeordnet sein, dieser darf zur öffentl. Verkehrsfläche

nicht eingezäunt werden.

Die Garage der Parzelle 21 darf die nördliche Baugrenze überschreiten, muß jedoch zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1.00 m einhalten.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton grau) Fugenabstand mind. 2 cm oder mit wasser-gebundenen Decken.

Asphaltierte Zufahrten sind unzulässig.

2.1.7 Einfriedungen

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert; Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunsockel nicht über Erdgleiche; Zaunhöhe maximal 1,20 m über Straßenoberkante.

Gartenseitig: Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun; Zaunsockel nicht über Erdgleiche; Zaunhöhe maximal 1.20 m über Fertiggelände.

2.1.8 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfällt, muß über Sickerschächte, deren Sohlen an sickerfähige Schichten grenzen, abgeführt werden, oder kann als Brauchwasser z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Das Oberflächenwasser der Hof- und Garagenzufahrten muß in den Privatgrundstücken versickert werden. Es darf nicht auf die Straße geleitet werden.

Dacheindeckungen aus Kupferblech sind daher unzulässig.

Der Grundwasserstand in diesem Gebiet ist so niedrig, daß er eine Schachtversickerung nicht beeinflußt.

2.2 Planliche Festsetzungen



2.2.1
Allgemeines Wohngebiet
nach §4 BauNVO Abs. 1+2



2.2.9
Straßenbegleitgrün



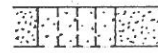
2.2.2
Höchstgrenze 2 Vollge-
schosse, EG+OG+DG
Im DG Kniestock konstruktiv
max. 0.40 m zulässig.



2.2.10
Öffentliche
Grünfläche



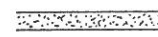
2.2.3
Höchstgrenze Erdgeschoß
und Dachgeschoß, Im DG
Kniestock max. 1.20 m zu-
lässig



2.2.11
Flächen für öffentliche
Stellplätze/Parkflächen
Schotterrasen od.
Rasenpflaster



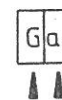
2.2.4
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



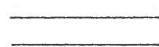
2.2.12
Merzweckstreifen



2.2.5
Baugrenze



2.2.13
Garagen, Zufahrt
in Pfeilrichtung



2.2.6
Straßenverkehrsflächen
(öffentliche Straßen)



2.2.14
Private Stellplätze,
die zur Straße hin
nicht abgezäunt
werden dürfen



2.2.7
Straßenbegrenzungslinie



2.2.15
Trafostation
Höhe d. Trafostation
max. 2.00 m.







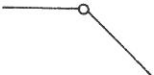
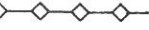
2.2.8
Belagwechsel



2.2.16
Haltestelle öffentliche
Buslinie

3.0 PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE

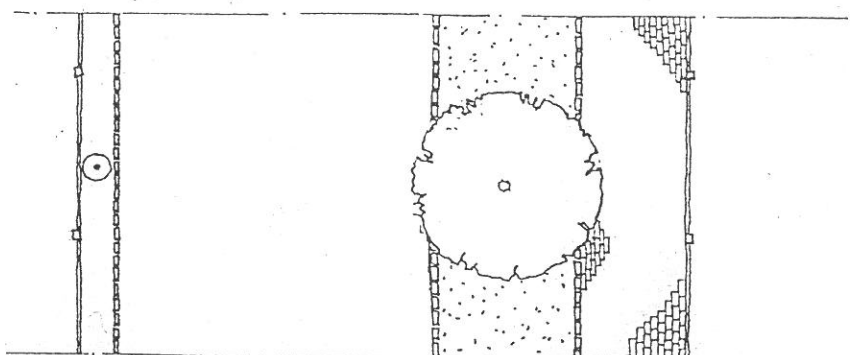
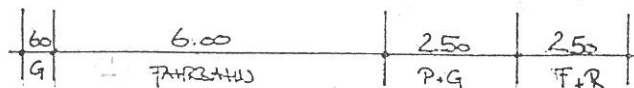
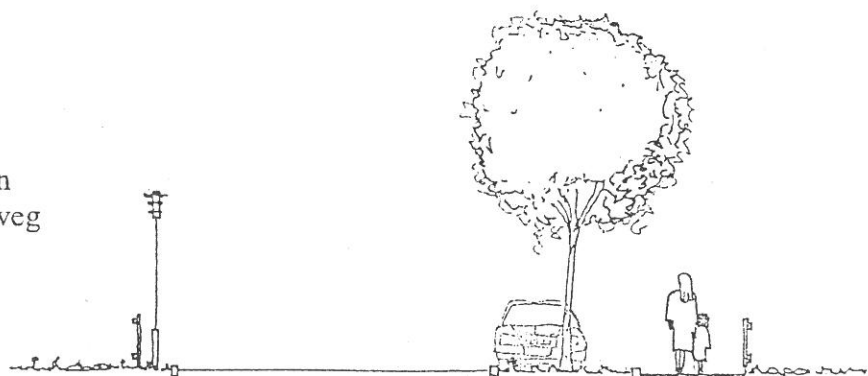
3.1 Planliche Hinweise

	3.1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geord- neten baul. Entwicklung		3.1.5 Wohngebäude
	3.1.2 Parzellenummer		3.1.6 Wirtschafts- und Nebengebäude
370	3.1.3 Flurstücksnummer		3.1.7 Hauptversorgungs- leitung oberirdisch (Strom)
	3.1.4 Flurstücksgrenzen mit Grenzstein		3.1.8 Hauptversorgungs- leitung unterirdisch (Strom)

3.1.9 Planungshinweise Straßenflächen

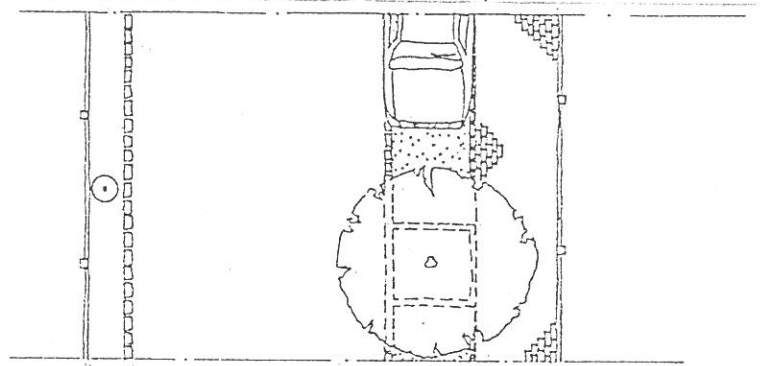
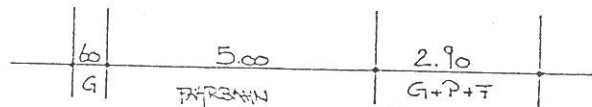
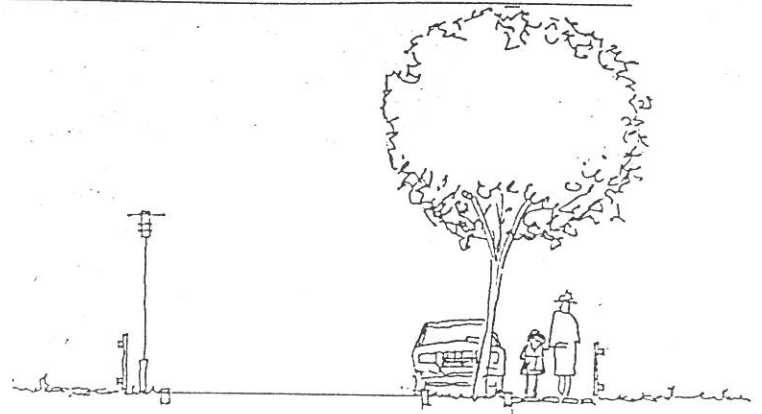
a) Hauptsammelstraße

- 0.60 m Grünstreifen
- 6.00 m Fahrbahn
- 2.50 m Park-/Grünstreifen
- 2.50 m Gehweg/Radfahrweg



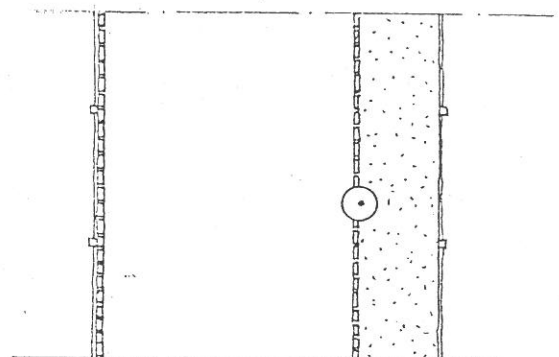
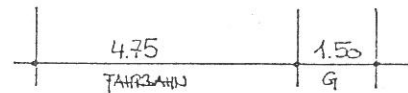
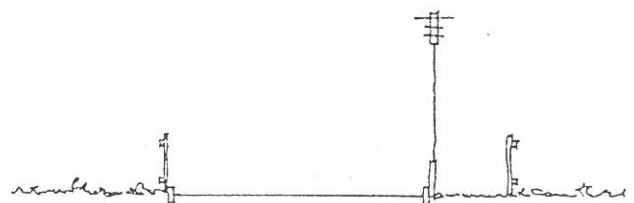
b) Sammelstraße

- 0.60 m Grünstreifen
- 5.00 m Fahrbahn
- 2.90 m Mehrweckstreifen
(Grünstreifen, Parkflächen, Gehweg)



c) Anliegerstraße

- 4.75 m Fahrbahn
- 1.50 m Grünstreifen



3.2. TEXTLICHE HINWEISE

3.2.1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

4.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist im Bebauungsplan integriert.

4.1.2 Gestaltung privater Grünflächen

Auf jeder Parzelle ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

Jedem Bewerber wird die Broschüre der Gemeinde Rain mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

4.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die dargestellten Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8 - 12 cm auszuführen.

Für die dargestellten Hecken sind zu 50% baumartige Gehölze der Qualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen; weitere 50% Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgende Pflanzperiode vorgenommen werden.

4.2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG

4.2.1 Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standorten:

APL	Acer platanoides	Spitzahorn
SOA	Sorbus aucuparia	Eberesche
TCO	Tilia cordata	Winterlinde
QRO	Quercus robur	Stieleiche

4.2.2 Zu pflanzende Sträucher :

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Enonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

4.3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



4.3.1
Zu pflanzender Baum
(Öffentlicher Bereich)



4.3.2
Zu pflanzender Strauch
(Öffentlicher Bereich)



4.3.3
Öffentliche Grünfläche

5.0 EMPFEHLUNGEN

Für den Unterbau von Wegen , Straßen, Parkplätzen sowie für Baustellenzufahrten und andere geeignete Verwendungszwecken sollte gereinigtes und aufbereitetes Bauschuttgranulat verwendet werden.

Die Brauchwasserversorgung für Toilettenspülungen und Freiflächenbewässerung sollte zur Schonung hochwertigen Trinkwassers mit gesammeltem Regenwasser erfolgen.

Strom sollte nicht für Heizzwecke verwendet werden; dagegen sollten energieeffiziente Brennwertkessel oder ähnlich effiziente Systeme zur Energieversorgung genutzt werden.

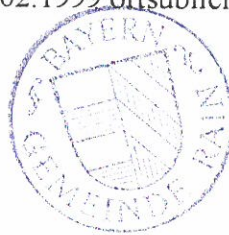
Aus ökologischer Sicht in Herstellung, Verarbeitung oder Entsorgung problematischer Baustoffe wie PVC, Tropenhölzer, Schaumstoffe usw. sollten nicht zum Einsatz kommen. Dagegen empfehlen sich heimische Hölzer, Naturfarben und -lacke sowie Dämmstoffe aus Altpapier oder Restholz.

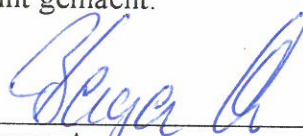
Jedem Bauwerber wird die BUND-Publikation "Ökologisches Bauen" von der Gemeinde Rain ausgehändigt.

6.0 VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans „Schlossfeld IV“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.1999 bis 18.03.1999 in der Gemeindekanzlei und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

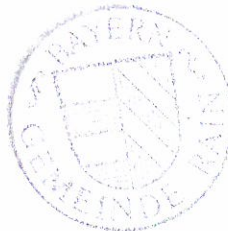
Rain, den 22. Juli 1999

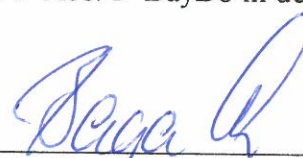



Berger A.
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Rain hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.05.1999 den Bebauungsplan „Schlossfeld IV“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBo in der Fassung vom 19.05.1999 als Satzung beschlossen.

Rain, den 22. Juli 1999

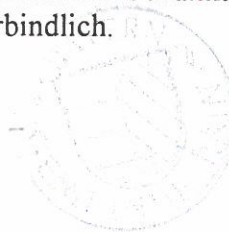


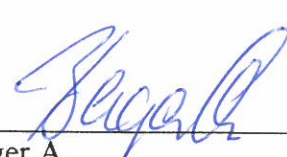

Berger A.
Erster Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlossfeld IV“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain entwickelt. Daher ist gem. § 11 Abs. 2 BauGB eine Genehmigung seitens des Landratsamtes Straubing-Bogen nicht erforderlich.

Die Gemeinde Rain hat am 22.07.1999 den Bebauungsplan „Schlossfeld IV“ in der Planfassung vom 19.05.1999 nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BayGB rechtsverbindlich.

Rain, den 22. Juli 1999




Berger A.
Erster Bürgermeister

Planfassung vom 22.01.1999
geändert am 26.05.1999

Architekt + baugewerblich tätiger Architekt
Josef Limmer
Kellerweg 5
94369 Rain

7.0 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

7.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Rain hat in seiner Sitzung vom 10.12.1998 beschlossen, für das beplante Gebiet den Bebauungsplan "Schlossfeld IV" mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf den Flurnummern 374, 373, 372 371, 375 und auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 230, der Gemarkung Rain.

7.2 Grundlagen

Grundlage für die Planung ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain vom 21.05.1974.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain war das Plangebiet ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 10 entsprechend geändert.

7.3 Lage in der Ortschaft/Planungskonzept

Das geplante Wohngebiet liegt im Süden, der Ortschaft Rain.

Das Baugebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird das neue Baugebiet von der Radldorfer Straße begrenzt, von der es durch einen Grünstreifen getrennt ist. Im Osten des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Baugebiet über eine bestehende Schotterstraße an die KR Sr 20 angeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereichs eine baulich sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

7.4 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird von Westen her über eine Hauptsammelstraße (HSS) erschlossen. Die HSS soll später die Allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Dünrharter Straße und die künftigen Wohngebiete, zwischen Dünrharter Straße und Radldorfer Straße, mit dem Plangebiet verbinden und an die KR SR 20 anschließen. Im weiteren Verlauf führt die HSS über die Finkenstraße zur Attinger Straße und zur Grund- und Hauptschule. Der Ortskernbereich soll dadurch vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Eine Sammelstraße (SS), die in nord-südlicher Richtung verläuft, verbindet das Baugebiet mit den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten im Norden und führt in ihrem südlichen Verlauf über die geplante HSS zur KR SR 20.

Im Westen begrenzt die Radldorfer Straße das Baugebiet. Sie schließt das Baugebiet an das Dorfzentrum (mit Kirche, SB-Markt, Banken, Gemeindeverwaltung) an.

7.5 Grünordnungskonzept

Die geplanten Maßnahmen umfassen im wesentlichen die Eingrünung des Baugebietes im Süden zur freien Landschaft, die Begrünung der Straßen und des Wegenetzes innerhalb des Baugebietes.

Der neu entstehende Ortsrand im Süden wird durch einen abschnittsweise verbreiterten Grünstreifen gestaltet, der in Verbindung mit den angrenzenden privaten Grünflächen, den Übergang von der Siedlungsfläche zur freien Landschaft bildet. Großkronige Einzelbäume markieren die Zufahrten ins Baugebiet.

Die das Baugebiet im Westen begrenzende Radldorfer Straße, sowie die ost-westlich verlaufende HSS und die nord-südlich verlaufende SS erhalten auf den begleitenden Mehrzweck- und Grünstreifen, Einzelbäume als Hochstämme.

Der Übergang zur momentan, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten, wird durch einen Grünstreifen gebildet, der zur Auflockerung punktuell verbreitert ist.

Es werden nur heimische, sandortgerechte Gehölze verwendet.

7.6 Gelände- und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich des Baugebiets liegt auf nahezu ebenen Gelände, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.

Bohrungen zur Prüfung des örtlichen Bodenaufbaues wurden nicht vorgenommen. Aus der Bebauung in unmittelbarer Umgebung des beplanten Gebiets ergibt sich folgender Aufbau:

Humus; Kies mit Sandbeimengungen

Grundwasserstand : ca. 7.00 m unter Gelände

7.7 Flächen/Bebauung

BRUTTOWOHNLAND		45 322 m ²
STRASSEN, FUSSWEGE		8 002 m ²
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		6 106 m ²
NETTOWOHNBAULAND		31 214 m ²
BAUGRUNDSTÜCKE		44 Parzellen
DURCHSCHNITTLICHE PARZELLENGRÖSSE		709 m ²
BEBAUUNG		
34 Einfamilienhäuser	(angenommen)	34 Wohneinheiten
10 Zweifamilienhäuser	(angenommen)	20 Wohneinheiten
<hr/>		
Summe		54 Wohneinheiten
WOHNEINHEITEN/HEKTAR BRUTTOWOHNBAULAND		12 WE/ha
EINWOHNERZAHL (54 WE x 4 Einwohner)		216 Einwohner
BRUTTOWOHNDICHTE		48 Einwohner/ha
NETTOWOHNDICHTE		69 Einwohner/ha

7.8 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Heider. Das Gebiet soll verkabelt werden. Der Hausanschluß für elektrische Energie erfolgt durch unterirdische Verkabelung.

7.9 Wasser, Abwasser und Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung übernimmt der Wasserversorgungszweckverband der Spitzberg - Gruppe.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kläranlage. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll über belebte Bodenzonen großflächig versickert werden. Damit das Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis abfließen kann, wird das Straßenniveau von Norden her auf eine Länge von ca. 20 m um ca. 40 cm

bis 50 cm angehoben, dadurch wird das Regenwasser in einem leichten Gefälle zum Südrand des Baugebietes hin abgeführt . Dort wird am Ortsrand der öffentliche Grünstreifen als Sickermulde ausgebildet.

Der normale Grundwasserstand liegt bei ca. 7.00 m unter OK-Gelände.

Für das Regenwasser sind keine Hausanschlüsse vorgesehen, da das gesamte Oberflächenwasser in den Privatgrundstücken versickert werden soll.

7.10 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land sichergestellt.

7.11 Kosten der Erschließung

Anhand von aktuellen Vergleichswerten in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebiets ist mit Erschließungskosten für Straßenbau, Kanalisation und Beleuchtung in Höhe von 55,00 DM/m² (abzüglich Gemeindeanteil von 10 %) zu rechnen.