

zum Lesen  
verbleibe bitte

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Allgemeines Wohngebiet  
"WIESENDORF I"**

**GEMEINDE RAIN**

**LANDKREIS STRAUBING - BOGEN**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

**Rain, den 28.06.1995  
geändert, am 18.01.1996  
geändert, am 12.03.1996**

**Architekt +  
baugewerblich tätiger Architekt  
Josef Limmer**

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

---

## **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**

<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dachneigung:</b>	30 - 35 Grad
<b>Dachdeckung:</b>	Pfannen oder Ziegel ; rot
<b>Dachgauben:</b>	Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2.50 m <sup>2</sup> . Die Gauben dürfen ein 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten. Zulässig sind nur Satteldachgauben.
<b>Solaranlagen:</b>	sind zulässig
<b>Kniestock:</b>	bei zwei Vollgeschossen unzulässig, sonst maximal 1.20 m , gemessen von der Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Unterkante der Dachsparren
<b>Sockel:</b>	FOK EG <= 0.50 m über Strassenoberkante. Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.
<b>Traufe:</b>	Dachüberstand mind. 0.50 m ; max. 1.00 m
<b>Ortgang:</b>	Dachüberstand mind. 0.25 m ; max. 1.20 m

### **2.1.5 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Traufhöhe bei Grenzbebauung gemäß Art. 7 BayBO. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Garagen und Nebengebäude müssen, soweit sie eine mittlere Wandhöhe an der Traufe von 3.00 m nicht überschreiten, und nicht nach Art. 7 BayBO an die Grenze gebaut werden, eine Abstandsfläche von mindestens 1.00 m einhalten.

Garagen und Nebengebäude der Parzellen 10 bis 13 dürfen die Baugrenze im Osten überschreiten.

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

Asphalтиerte Zufahrten sind unzulässig.

### **2.1.6 Einfriedungen**

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert; Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunsockel nicht über Erdgleiche; Zaunhöhe maximal 1,00 m.

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

### **2.1.7 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.

Zusätzlich kann ein Überlauf der Sickerschächte zum Regenwasserkanal vorgesehen werden. Bei einer Überlastung der Sickerschächte kann dann das Oberflächenwasser teilweise über den Oberflächenwasserkanal abgeführt werden.

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

**2.1.8 Ergänzung zur 20-KV-Freileitung**







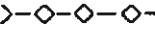
Der Schutzbereich der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung ist von jeglicher Bebauung feizuhalten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirkstelle Sünching, Straubinger Straße 12,  
Tel. Nr. 0 94 80/ 2 30

2.2 Planliche Festsetzungen

	2.2.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Abs. 1+2		2.2.9 Straßenbegleitgrün
	2.2.2 Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Vollgeschoß. Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß unzulässig.		2.2.10 Öffentliche Grünfläche
	2.2.3 Höchstgrenze Erdgeschoß; Ausbau Dachgeschoß im Rahmen von Art. 48 BayBo zulässig		2.2.11 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
	2.2.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		2.2.12 Fläche für Sammelbehälter
	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 Kinderspielplatz
	2.2.8 Belagwechsel		

### 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 Parzellennummer		3.1.6 Wirtschafts- und Nebengebäude
344	3.1.3 Flurstücksnummer		3.1.7 Hauptversorgungs- leitung oberirdisch (Strom)
	3.1.4 Flurstücksgrenzen mit Grenzstein		3.1.8 Hauptversorgungs- leitung unterirdisch (Wasser)

### 3.2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 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.

#### 3.2.2 Immissionsschutz

Die der Kreisstraße SR 20 zugewandten Schlafzimmerfenster müssen Schallschutzklasse 3 aufweisen.

---

## 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.

Bepflanzungen im Sicherheitsbereich der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung der Parzellen 1 und 10 - 13, müssen einen Sicherheitsabstand von min. 3 Meter zu den Leitungsdrähten einhalten.

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 14 - 16 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.

VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wiesendorf I" wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.1995 bis 08.09.1995 der Gemeindekanzlei und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 27.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Rain, den 22. März 1996



Josef Limmer  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Rain hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.03.1996 den Bebauungsplan "Wiesendorf" gemäß §10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 12.03.1996 als Satzung beschlossen.

Rain, den 22. März 1996



Josef Limmer  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 22.03.1996 gemäß §11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Rain, den 22. März 1996



Josef Limmer  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom 25. MRZ. 1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ genehmigt.

Rain, den Straubing, 25. MRZ. 1996

Landratsamt Straubing - Bogen

1. Bürgermeister

Lermer  
Oberregierungsrat

Die Gemeine Rain hat am 04.04.1996 den Bebauungsplan "Wiesendorf I" der Planfassung vom 12.03.1996 nach §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BayGB rechtsverbindlich.

Rain, den 02. April 1996

Josef Limmer  
1. Bürgermeister

Planfassung vom:

Architekt +  
baugewerblich tätiger Architekt  
Josef Limmer  
Kellerweg 5 94356 Rain