

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "WA AM WILDGEHEGE"

**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Reg.bezirk:**

**Wiesenfelden**  
**Straubing-Bogen**  
**Niederbayern**

### LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Fassung vom 31.03.05  
Bekannt gemacht am 26.07.2005

**Planung:**

**MKS** ARCHITEKTEN - INGENIEURE

Mühlenweg 8, 94347 Ascha  
Tel. 09961/9421-0 Fax -29  
E-Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: <http://www.mks-ai.de>



**Bearbeitung:**

Roswitha Schanzer  
Landschaftsarchitektin


Dipl.-Ing. Albert Stoll  
Architekt Regierungsbaumeister

---

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

---


### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)






### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (als bauliche Höchstgrenze)

- 2.1 II WH 6,70 Gebäude mit zwei Vollgeschossen (als Höchstgrenze) und einer traufseitigen Wandhöhe talwärts von max. 6,70 m ab OK Urgelände;  
GRZ = 0,3; GFZ = 0,5

### 3.0 Bauweise

- 3.1 o  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4.0 Grenzsignaturen, Flächenbestimmung

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Öffentliche Verkehrsflächen  
Ausweichstellen und Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.  
Im Übrigen bleibt die genaue Anordnung der Ausführungsplanung überlassen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind zu beachten.
- 4.4  Fußweg  
wasserdurchlässige Belagsausbildung.
- 4.5  Kinderspielplatz

### 5.0 Grünordnung

- 5.1  Öffentliche Grünfläche

5.2



Zu pflanzende Einzelbäume, Standort nicht zwingend, jedoch die dargestellte Anzahl; Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 16-18, Artenauswahl:

Acer campestre, Feldahorn  
 Acer platanoides, Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
 Carpinus betulus, Hainbuche  
 Fraxinus excelsior, Esche  
 Prunus avium, Vogelkirsche  
 Quercus robur, Stieleiche  
 Tilia cordata, Winterlinde

Pro Baum ist ein mind. 6 m<sup>2</sup> großer, unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen und gegen Befahren zu sichern (z.B. durch Holzlanderung, Feldsteine).

5.3



Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen, Hecke entlang der Parzellen 3-8:

Pflanzung von Hecken aus heimischen Laubsträuchern auf mind. 60% der Grundstückslänge, Pflanzung 2-3-reihig, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, Baumanteil mind. 5%

**Artenauswahl Bäume (Mindestpflanzgröße Hei 2xv 200-250)**

Acer campestre, Feldahorn  
 Acer platanoides, Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
 Carpinus betulus, Hainbuche  
 Fraxinus excelsior, Esche  
 Prunus avium, Vogelkirsche  
 Pyrus pyraister, Wildbirne  
 Malus silvestris, Wildapfel  
 Quercus robur, Stieleiche  
 Tilia cordata, Winterlinde

**Artenauswahl Sträucher (Mindestpflanzgröße 2xv 60-100)**

Corylus avellana, Hasel  
 Prunus spinosa, Schlehe  
 Rosa spec., Wildrosen  
**Begleitarten**  
 Cornus sanguinea, Hartriegel  
 Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare, Liguster  
 Rubus spec, Wilde Brombeeren  
 Salix caprea, Kätzchenweide  
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Für die Hecken ist ausschließlich autochthones, d.h. aus dem Naturraum Bayerischer Wald abstammendes Pflanzgut zu verwenden.

Zur landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche müssen Sträucher und Obstbäume einen Mindestabstand von 2,00 m, sonstige Bäume von 4,00 m einhalten.

Die Pflanzungen sind für die Dauer von mind. 5 Jahren ab der Pflanzung durch einen Wildschutzzaun gegen Verbiss und Verfegung zu schützen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen und Säume sind als Kraut- und Hochstaudenflur zu entwickeln: keine Düngung, max. 1 Mahd pro Jahr, Mahdzeitpunkt nach dem 31. August.

5.4



Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen, Obstbaumpflanzung und Extensivierung des Grünlands entlang der Parzellen 8-12:

Pflanzung von Obstbäumen mind. in der dargestellten Anzahl, Mindestpflanzgröße Hochstamm, lokal bewährte, robuste Sorten.

Zur landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche müssen Obstbäume einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

Die Obstbäume sind für die Dauer von mind. 5 Jahren ab der Pflanzung durch Stammhosen gegen Verbiss und Verfegung zu schützen.  
 Extensivierung des Grünlands: keine Düngung, in den ersten 3 Jahren 2-3 Schnitte pro Jahr mit Mähgutentfernung, Mahd frühestens ab 15. Juni; ab dem 4. Jahr: 1 Schnitt pro Jahr, Mähgutentfernung, Mahdzeitpunkt nach dem 31. August.

5.5



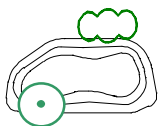
Zu erhaltender Gehölzbestand  
 Bei Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen entsprechend RAS-LG4 zu treffen (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1986)

5.6



Offene Mulde/Graben zur Abführung anfallenden Oberflächenwassers.  
 Naturnahe Gestaltung mit wechselnden Breiten und Böschungsneigungen.  
 Die Uferzonen sind zwischen den erforderlichen Pflegegängen zur Unterhaltung der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5.7



Teich- und Sumpfbzone zur Sammlung und Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers.  
 Naturnahe Gestaltung und Einbindung in das Gelände durch unregelmäßige Formgebung und wechselnde Böschungsneigungen.  
 Anlage mit ständigem Rest-Wasserstand,  
 Eingrünung der Uferzone durch einzelne Schwarzerlen (Pflanzung von mind. 5 Stück *Alnus glutinosa*, Mindestpflanzgröße Hei 2xv 200-250, autochthones Pflanzgut); Eingrünung der Böschung oberhalb der Höchstwasserstandes mit Gehölzgruppen (mind. 3 Stück, bestehend aus 1 Baum und 5 Sträuchern, Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen siehe I.5.3)  
 Entwicklung eines Schilfsaumes in der Flachwasserzone: Initialpflanzung mit Schilfrhizomen aus der Umgebung. Ansonsten sind die Uferzonen zwischen den erforderlichen Pflegegängen zur Unterhaltung und Räumung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Räumung erfolgt frühestens alle 10 Jahre und darf nur abschnittsweise durchgeführt werden.

## **6.0 Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft**

A1 = 1.115 m<sup>2</sup>

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen), mit Angabe der Flächengrößen.



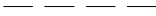




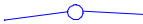


Gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Anlage 3 zur Begründung) ist ein Ausgleichsbedarf von 7.717 m<sup>2</sup> erforderlich. Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen (insgesamt 4.060 m<sup>2</sup>) wird ein Ausgleichsbedarf von 6.382 m<sup>2</sup> abgegolten.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft von 1.335 m<sup>2</sup> wird abgegolten auf der Ökokonto-Fläche Ö2 der Gemeinde Wiesenfelden (Fl.Nr. 1427 Gmkg. Wiesenfelden).

---

## II. PLANLICHE HINWEISE

---

1.  Möglicher Gebäudestandort mit vorgeschlagener Firstrichtung
2.  Möglicher Garagenstandort
3.  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
4.  Vorläufige Parzellenummerierung
5.  Maßzahlen
6.  Höhenlinien (Angabe in NN-Höhen)
7.  Gehölzbestand (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)
8.  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
9.  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland, mit Nummer und Kurzbezeichnung
10.  Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, übertragen aus Maßstab 1:25.000
11. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder andere Hinweise.  
Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

---

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### **1.0 Bauweise**

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. der Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. Ausnahmen gemäß III.1.2 sind zulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude nach Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern hierdurch nicht gegen andere Festsetzungen (wie z. B. bei einer Überschreitung der Baugrenze) verstoßen wird.

#### **2.0 Baugestaltung**

- 2.0.1. Dachneigung 25°- 40°
- 2.0.2 Dachform Satteldach bei den Parzellen 1 bis 13. Bei den Parzellen 14 bis 17 ist neben dem Satteldach auch ein Walmdach zulässig. Bei untergeordneten Anbauten ist die Ausbildung eines Pultdaches (Dachneigung > 15°) oder eines Flachdaches (Dachneigung < 6°) zulässig.
- 2.0.3 Dachdeckung Kleinformatige Dachplatten, Farbe rot/rotbraun; Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.0.4 Dachgauben Stehende Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge und einem Mindestabstand zur Giebelwand von 2,0 m. Bei Pult- und Walmdächern – Dachgauben unzulässig. Bei II Vollgeschossen – Dachgauben unzulässig.
- 2.0.5 Solaranlagen Zulässig; wenn sie auf oder in der Dachfläche angebracht werden, müssen sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche selbst besitzen.
- 2.0.6 Wandhöhe Auf Festsetzung I.2.1 wird verwiesen. Um ungünstige Proportionen von E+D-Häuser auszuschließen, ist die Kniestockhöhe zwischen 1,25 m und 2,25 m unzulässig.

#### **2.1 Hanghaus**

Bei einem Niveauunterschied des Urgeländes ab 1,5 m an den Außenkanten des Gebäudes gemessen ist ein Hanghaus (sichtbares, ausgebautes Untergeschoss) auszubilden.

#### **2.2 Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen, die an bereits bestehende angebaut werden, sind in ihrer Gestaltung (Höhe, Dachneigung, Dachdeckung) auf diese abzustimmen. Entscheidend ist das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde. Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden. Solaranlagen sind entsprechend der Festsetzung III.2.0.5. zulässig.
- 2.2.2 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.3 Wände von Garagen und Nebengebäuden, die lediglich 1,0 m Abstand zur Nachbargrenze besitzen oder ohne Einfahrtsöffnungen an einer Grenze zum öffentlichen Grund stehen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.20 m über OK Gelände zulässig. Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Zäune sind mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig. Zum privaten Nachbargrund sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Private Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

## 2.4 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind Pflaster mit Grasfugen, Schotterdecken oder Schotterrasen. Verbundpflaster ist unzulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem Grundstück ein Stauplatz von 5,0 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für offene Garagen (Carports).

## 2.5 Grundstückszufahrten

Die Befestigung der Fläche zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze ist von jedem Bauwerber im gleichen Belagsmaterial wie die Grundstückszufahrt selbst herzustellen. Pro Parzelle ist eine Zufahrt mit einer Breite am Fahrbahnrand von max. 6,5 m zulässig.

## 3.0 Grünordnung

### 3.1 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die nicht mit Gehölzen bestandenen öffentlichen Grünflächen sind als extensive, 1-2-schürige Wiesen anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Offene Grabenmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser und Retentionsbereiche sind naturnah auszubilden.

### 3.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen haben nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen spätestens in der 3. darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### 3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen

3.3.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,7 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.

3.3.2 Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 0,7 m über OK Gelände nicht übersteigt; Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtungen.

3.3.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben, die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

### **3.4 Oberflächenwasser**

- 3.4.1 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen wird über eine offene Mulde bzw. einen Graben gesammelt, in die Teich- und Sumpfzone eingeleitet und dort zurückgehalten. Die Ableitung erfolgt zeitverzögert über einen bereits bestehenden Wegseitengraben zur Kilgerstraße und wird dort in den Vorfluter (bestehender Wiesengraben) eingeleitet.
- 3.4.2 Im privaten Bereich ist das von befestigten Flächen und Dächern auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz zu erfassen und in hauseigenen Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne) zu sammeln. Das Fassungsvermögen muss mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf zur gemeindlichen Oberflächenentwässerung ist dabei vorzusehen.

### **3.5 Düngung, Pflanzenschutz, Streustoffe**

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger auf öffentlichen und privaten Flächen sowie der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen auf privaten Flächen ist nicht zulässig.

## **4.0 Sonstige Festsetzungen**

- 4.1 Strom- und Fernmeldeleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (exponierte, weithin sichtbare Ortsrandlage) unterirdisch zu verlegen. Die zu bepflanzenden öffentlichen Flächen sind von diesen Leitungstrassen, wie auch von Wasser- und Abwasserleitungstrassen ausdrücklich freizuhalten. Zu den festgesetzten Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989).



---

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

---

### 1.0 Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, (auch schon während der Bauphase) anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Abfallgefäße sind zur Entleerung am Abfuhrtag an den Fahrbahnrand direkt an der Ringerschließungsstraße zu stellen.

### 2.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Landshut) oder das Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) zu verständigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden.

### 4.0 Stromversorgung, Telekommunikationsleitungen

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

Auskünfte zu mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben erteilt die Fa. Heider, Tel. 09482/2040. Für Telekommunikationsdienstleistungen ist das Bezirksbüro Netze Projekt Straubing, Kolbstr. 10, 94315 Straubing zuständig.

### 5.0 Pflege öffentlicher Grünflächen

Bei der Pflege öffentlicher Grün- und Pflanzflächen wird auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden (Vorbildfunktion). Die Flächen werden extensiv bewirtschaftet (keine Düngung, keine Bewässerung).

### 6.0 Bepflanzung und Pflege von privaten Gärten

Die Gemeinde beteiligt sich an der Landkreisbroschüre zu Gestaltungsempfehlungen für Hausgärten. Diese wird von der Gemeinde an die Bauwilligen weitergeleitet und zur Umsetzung empfohlen.

Pflegeempfehlungen:

-keine mineralische Düngung

-kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden

-bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr

Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.

## 7.0 **Baumaterialwahl**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen und Gebäudevorbereichen soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

## 8.0 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über neu zu erstellende Kanalleitungen, die auf den bereits bestehenden Kanalstrang an der westlichen Zufahrt angeschlossen und somit der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden.

## 9.0 **Brandschutz**

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Jeder Aufenthaltsbereich muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die öffentliche Wasserleitung und das Hydrantennetz ist gemäß der Vorgaben des Kreisbrandrates auszulegen. Eine öffentlich zugängliche Feuer-meldestelle befindet sich am Feuerwehrhaus in der Englbarzeller Straße.