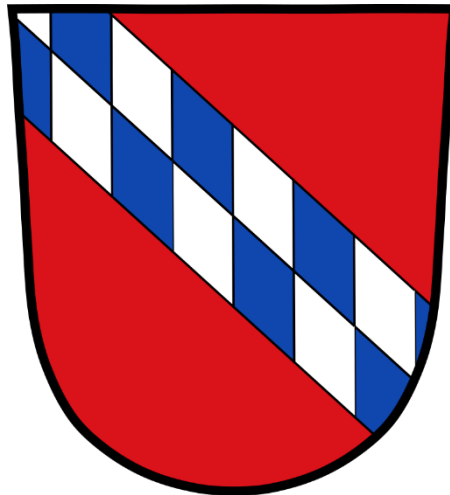


**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT  
**INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**NR. 20 „WA HUBERWEID“**  
**DES MARKTES RUHMANNSFELDEN**

gemäß § 13 b BauGB

Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern



**- Festsetzungen durch Text und Hinweise -**

in der Fassung vom 11.05.2023

PLANUNG:

Projektnr.: 2017/018

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

Allersdorf 26  
94262 Kollnburg  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-49  
[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

Marktplatz 10  
94239 Ruhmannsfelden  
FON: 09929 95778-0  
FAX: 09929 95778-99  
[www.arch-ing-weber.de](http://www.arch-ing-weber.de)

## Inhalt

<b>I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)</b> .....	4
<b>II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b> .....	4
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	4
<b>1.1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	4
<b>1.2. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	4
<b>1.3. Bauweise</b> .....	4
<b>1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen</b> .....	4
<b>1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung</b> .....	5
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	6
<b>2.1. Gestaltung der Hauptgebäude</b> .....	6
2.1.1. <i>Wand-/Firsthöhe</i> .....	6
2.1.2. <i>Dachform</i> .....	6
2.1.3. <i>Dachneigung</i> .....	6
2.1.4. <i>Dachdeckung</i> .....	6
2.1.5. <i>Solar- und Photovoltaikanlagen</i> :.....	6
2.1.6. <i>Dachgauben</i> .....	6
2.1.7. <i>Keller</i> .....	7
<b>2.2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden, Stauraum- und Stellplatzflächen</b> .....	7
<b>2.3. Verkehrsflächen, Zuwegungen, Stellplätze</b> .....	7
<b>2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b> .....	7
<b>2.5. Niederschlagswasser</b> .....	8
<b>2.6. Bauzwang</b> ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung</b> .....	8
<b>3.1. Allgemeines zu öffentlichen und privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen</b> .....	8
<b>3.2. Private Grünflächen</b> .....	8
<b>3.3. Einfriedungen</b> .....	9
<b>3.4. Wiesenflächen</b> .....	9
<b>3.5. Freiflächengestaltungspläne</b> :.....	9
<b>3.6. Auswahllisten Pflanzen</b> .....	9
3.6.1. <i>Artenliste - großkronige Einzelbäume</i> .....	9
3.6.2. <i>Artenliste klein- bis mittelkroniger Einzelbäume</i> .....	10
3.6.3. <i>Artenliste Obstbäume</i> :.....	10
3.6.4. <i>Artenliste Sträucher</i> :.....	11
3.6.5. <i>Negativ-Liste</i> .....	11

<b>III. HINWEISE DURCH TEXT</b> .....	12
1. <b>Bau- und Bodendenkmäler</b> .....	12
2. <b>Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)</b> .....	12
3. <b>Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen</b> .....	12
4. <b>Belange des Bodenschutzes</b> .....	13
5. <b>Pflege unbebauter Grundstücke</b> .....	13
6. <b>Ökologisches Bauen</b> .....	13
7. <b>Fassadengestaltung und Dachdeckung</b> .....	14
8. <b>Dach- und Wandbegrünung</b> .....	14
9. <b>Pufferung und Nutzung von Regenwasser</b> .....	14
10. <b>Hinweise zur Abfallentsorgung</b> .....	14
11. <b>Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange</b> .....	14
12. <b>Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen</b> .....	15
13. <b>Verlegung neuer Telekommunikationslinien</b> .....	15
14. <b>Pflanzenauswahl</b> .....	15
15. <b>Wasserwirtschaftliche Hinweise</b> .....	16
16. <b>Hinweise zum abwehrenden Brandschutz</b> .....	17
17. <b>Elektrische Erschließung</b> .....	17
18. <b>Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung</b> .....	18
20. <b>Bauzwang</b> .....	18
21. <b>Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber</b> ....	18

## **I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)**

### **II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

##### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1. Es sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, zur Gebäudehöhe siehe Ziff. 2.1.1.

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

1.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,8

##### **1.3. Bauweise**

1.3.1. Es wird die offene Bauweise im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

1.3.2. Es sind Einzel und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig.

1.3.3. In einem Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3.4. In einem Doppelhaus sind pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3.5. In einem Mehrfamilienhaus sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

##### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt.

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten und fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m<sup>2</sup> (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup>, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m<sup>2</sup> (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang den Erschließungsstraßen; diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des gem. Art. 6 BayBO.

## 1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Deshalb sind folgende Vorgaben bei künstlicher Außenbeleuchtung zum Schutze der Insektenfauna zu beachten:

- Verwendung in benötigtem Zeitraum: Nachtabstaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- In sicherheitstechnisch notwendigen Bereichen: gefährlichen Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- In der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
- Keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
- Abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden,
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin,
- Mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Vermeidung der Fernwirkung,
- Mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hinweise:

Nach Erwerb eines Grundstückes wird mittels einer notariellen Beurkundung eine Bebauungsfrist von 3 Jahren festgelegt. Es besteht die Möglichkeit durch den Nachweis eines triftigen Grundes diese Frist auf 5 Jahre zu verlängern. Für die Parzellen 2, 4, 7, 8, 14, 20, 21, und 22, welche im privaten Besitz verbleiben, besteht kein Bauzwang.

Im Bereich der festgesetzten Baumfallzone sind die Gebäude baumfallsicher zu planen und auszuführen. Es empfiehlt sich eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldeigentümer der benachbarten Waldbestände abzugeben.

### **2.1. Gestaltung der Hauptgebäude**

#### *2.1.1. Wand-/Firsthöhe*

Wandhöhe: max. 7,5 m an der Traufe

Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m

Bezugspunkt: Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### *2.1.2. Dachform*

Satteldach oder Walmdach

#### *2.1.3. Dachneigung*

bei Sattel- oder Walmdach: 15° - 35°

#### *2.1.4. Dachdeckung*

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind unzulässig.

#### *2.1.5. Solar- und Photovoltaikanlagen:*

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

#### *2.1.6. Dachgauben*

Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

### 2.1.7. Keller

Keller sind zulässig.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

## 2.2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden, Stauraum- und Stellplatzflächen

Max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m ab geplanter Gelände.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzulegen.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig. Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 2.3. Verkehrsflächen, Zuwegungen, Stellplätze

Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten siehe Festsetzungen durch Planzeichen.

Stellplatzflächen, Stauraum sowie Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminöse Befestigungen sind hier unzulässig.

Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für die öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Die Länge der Garagenzufahrten sind auf eine maximale Länge von 5,5 m beschränkt, um bei Starkregen die abzuleitende Regenwassermengen gering zu halten.

Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken müssen in ausreichender Breite sichergestellt werden.

## 2.4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände mit einer Böschungsneigung von max. 1:2, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude bzw. zwischen Straße und Nebengebäude (innerhalb der Baugrenze) darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

## **2.5. Niederschlagswasser**

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig über Fugenpflaster, Wiesenflächen oder in ausreichend zu dimensionierenden Versickerungsflächen oder -einrichtungen (z. B. Rückhalte-/Speicherzisternen) zu versickern. Überläufe von nicht versickerbarem Überschusswasser zu öffentlichen Anschlüssen an Kanäle sind zulässig.

## **3. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **3.1. Allgemeines zu öffentlichen und privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen**

Auf den privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.6.

Die 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 fertig zu stellen.

Verwendung von autochthonen Pflanzgut aus der Herkunftsregion 19.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m. B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
  - Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
  - Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m. B., 150-200 cm
  - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Pflege:

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Wiesenflächen sind ca. 2-3 x pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes zu mähen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

### **3.2. Private Grünflächen**

Pro Parzelle ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen. Arten gemäß Listen 3.6.2 und 3.6.3 der textlichen Festsetzungen



An der östlichen Geltungsbereichsgrenze (gemäß Planeintrag) ist eine mindestens 5 m breite und mindestens 3-reihige Gehölzhecke mit autochthonen Pflanzgut der Arten der Liste 3.6.4 der textlichen Festsetzungen und einem mindestens 25%-igen Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse (Liste 3.6.2) auf 75 % der gekennzeichneten Flächen anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Gehölze ist gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

Der Nachweis hat mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

### **3.3. Einfriedungen**

Straßenseitig sind max. 1,20 m hohe, gemessen ab FOK Fahrbahnrand, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Satz davor, auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, gemessen ab modelliertem Gelände auf eigenem Grundstück, zulässig.

Blickdichte Mauern – auch Gabionen – sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sowie Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung unzulässig.

Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen.

### **3.4. Wiesenflächen**

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### **3.5. Freiflächengestaltungspläne:**

Für jeden Bauantrag sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Es sind insbesondere darzustellen:

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- Der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung)
- Art der Oberflächenbefestigung
- Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege

### **3.6. Auswahllisten Pflanzen**

#### *3.6.1. Artenliste - großkronige Einzelbäume*

Acer platanoides	Spitz - Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Hänge Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Gewöhl. Buche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ulmus minor	Feld-Ulme

### 3.6.2. Artenliste klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix capraea	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix alba	Silber-Weide (
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Eberersche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere

### 3.6.3. Artenliste Obstbäume:

Für Obstbäume sollten am besten regionaltypische Obstsorten verwendet werden.

z. B. Apfelsorten: Boskoop, Brettacher, Landsberger Renette,

z. B. Birnensorten: Conference, Gute Graue, Williams Christbirne

z. B. Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe,

z. B. Sauerkirschsorten: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

z. B. Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Schönberger

z. B. Pflaumen: Graf Althans, Mirabelle von Nancy

Walnuss als Sämling

#### 3.6.4. Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris	Gem. Berberitze	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (giftig)
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Gewöhl. Hasel	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Gem. Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (giftig)	(giftig)	
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus (giftig)	Wasser- Schneeball

#### 3.6.5. Negativ-Liste

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie sämtliche Nadelgehölze sind unzulässig.

### **III. HINWEISE DURCH TEXT**

#### **1. Bau- und Bodendenkmäler**

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Grundsätzlich ist jedoch der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

Art. 47 AGBGB

- (1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

- (1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- (2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

- (1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

#### **3. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

#### **4. Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200 Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frost-hartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten

#### **5. Pflege unbebauter Grundstücke**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem so lange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

#### **6. Ökologisches Bauen**

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und – ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potenziell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z. B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe)

## **7. Fassadengestaltung und Dachdeckung**

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

## **8. Dach- und Wandbegrünung**

Dach- und Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen oder Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich – ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen – vorgesehen werden.

## **9. Pufferung und Nutzung von Regenwasser**

Je Grundstück wird empfohlen, eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Pufferzisterne) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 4 m<sup>3</sup> und einem gedrosselten Ablauf in den öffentlichen Regenwasserkanal über einen vergrößerten Regenwasserkontrollschacht mit Sickerfunktion einzubauen. Dem Bauwerber bleibt es freigestellt, einen zusätzlichen Speicher für die Eigennutzung einzubauen, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. zu verwenden.

Den Bauwerbern wird empfohlen, einen Speicheranteil von ca. 5 m<sup>3</sup> zur individuellen Regenwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.

## **10. Hinweise zur Abfallentsorgung**

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an der nächsten Erschließungsstraße bereitzustellen.

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems /Restmüll, Papier und Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

## **11. Land- und forstwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die an das Sondergebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung von forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, welche zu dulden sind.

Der Erhalt bestehender Waldflächen (Wald im Sinne des Waldgesetzes) schließt den Bau einer Einfriedung im Wald und die Nutzung als Privatgarten aus. Eine Nutzung als Privatgarten, ist waldderechtlich als eine Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 (Änderung der Bodennutzungsart von Waldbewirtschaftung zu Gartennutzung) zu sehen.

Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind in ausreichender Breite (mind. 4 m Breite) vorzusehen.

## **12. Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen**

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

## **13. Verlegung neuer Telekommunikationslinien**

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

## **14. Pflanzenauswahl**

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

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

## 15. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Der Planungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Es ist dort mit hohen Grundwasserständen und erhöhtem Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen. Bauwerber sollten ihre Gebäude entsprechend angepasst errichten, um Schäden zu vermeiden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. *Hinweis: Metaldächer unzulässig*

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Es sollte ein Sickertest durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Wenn keine Versickerung möglich ist, dann ist eine Einleitung in ein Gewässer zu prüfen. Ggfs. Wasserrechtsverfahren notwendig.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Grundstücke untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.



## **16. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz**

### Feuerwehruzufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt sein, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m einer Breite von 2,50 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden. Bei Bedarf sind durch den Markt Ruhmannsfelden Halteverbotszonen bzw. Feuerwehruzufahrten auszuweisen.

### Löschwasserversorgung:

Für die Grundversorgung mit Löschwasser des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m verfügbar sein.

Dabei sind die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass diese innerhalb eines Laufweges von 80 m erreicht werden können.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen. Dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen. Die Löschwasserversorgung ist redundant auszulegen, um einen Ausfall der Löschwasserversorgung zu vermeiden. Bei der Festlegung der Hydrantenstandorte ist der zuständige Feuerwehrkommandant zu hören.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

## **17. Elektrische Erschließung**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse 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 nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### **18. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung**

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennerheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

### **19. Unterbau von Straßen und Wegen**

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Straßen, Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Prüfstelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

### **20. Bauzwang**

Nach Erwerb eines Grundstückes wird mittels einer notariellen Beurkundung eine Bebauungsfrist von 3 Jahren festgelegt. Es besteht die Möglichkeit durch den Nachweis eines triftigen Grundes diese Frist auf 5 Jahre zu verlängern. Für die Parzellen 2, 4, 7, 8, 14, 20, 21, und 22, welche im privaten Besitz verbleiben, besteht kein Bauzwang.

### **21. Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber**

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.