



**GEMEINDE
RAIN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„REHWIESEN IV“ RAIN**

Gemeinde Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Version der (1.) frühzeitigen Auslegung sind - nur zur
Kenntlichmachung für die erneute öffentliche Auslegung - rot markiert.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 08.01.2020
Auslegungsbeschluss vom 18.11.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.04.2021
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Rain, über VG Rain
Vertreten durch Frau
Erste Bürgermeisterin Anita Bogner

Schlossplatz 2
94369 Rain

Fon: 09429 / 9401 - 0
Fax: 09429 / 9401 - 26
Mail: info@vgem-rain.de

.....
Anita Bogner
Erste Bürgermeisterin



Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de


.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	(siehe Planzeichnung)
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB	3
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung	7
3.	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)	8
3.1	Öffentliche Grünflächen	8
3.2	Private Grünflächen	10
3.3	Freiflächengestaltungspläne	11
3.4	Öffentliche und private Ausgleichsmaßnahmen	11
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	17

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind
 - Parzelle 1: max. 3-geschossige Gebäude (III)
 - Parzelle 2 bis 23: max. 2-geschossige Gebäude (II),
zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ):
 - Parzelle 1: max. 0,8
 - Parzellen 2 bis 23: max. 0,7

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. (s. Festsetzungen durch Planzeichen)
- 1.3.3 Je dargestellter Parzelle sind bei Einzelhäusern max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

Je dargestellter Parzelle sind bei evtl. Errichtung eines Doppelhauses i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO je Doppelhaushälfte zwei WE zulässig.

Diese Obergrenze von max. zwei WE je dargestellter Parzelle gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle;
- 1.3.4 Auf Parzelle 1 sind max. 9 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.5 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z.B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bi zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (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 sowie entlang des

Gehweges an der Kirchstraße; diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzte Bepflanzung nicht beeinträchtigt oder erschwert wird und dauerhaft Bestand haben kann.
- Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes 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.
- 1.5.3 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.5.4 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Wand- und Firsthöhen:

Bei II Geschossen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 6,50 m, max. Firsthöhe 9,00 m

bei Pultdächern gilt: max. 7,50 m Firsthöhe an der der Traufseite gegenüber liegenden Außenwand.

Bei III Geschossen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 8,00 m, max. Firsthöhe 11,00 m

bei Pultdächern gilt: max. 9,00 m Firsthöhe an der der Traufseite gegenüber liegenden Außenwand.

bei Flachdächern gilt: max. Wandhöhe 9,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der angrenzenden Straßenoberkante in der Mitte des Wohngebäudes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, einfache und versetzte Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer.

2.1.3 Dachneigung: 15 - 38°, bei Pultdächern ab 12°

2.1.4 Solar- und

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

2.1.5 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² 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.

2.1.6 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz.

2.2.2 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.

2.2.3 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.

2.2.4 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).

2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterra-

sen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.2.6 Kellergaragen sind unzulässig.

2.2.7 Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang des Fuß- und Radweges an der Kirchstraße.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand - zulässig.

Nadelgehölzhecken (z.B. Fichten oder Thujen) sind unzulässig.

Hecken (freiwachsende Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig, max. 1,20 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.

2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

2.3.4 Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 0,20 m über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.

2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen – s.a. Ziff. 3.3.2).

2.4.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (hier gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenzen - zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!

2.5.2 Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 sind zu berücksichtigen.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vollständig über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -Einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern. Überläufe zu öffentlichen Flächen oder Anschlüsse an öffentliche Kanäle sind nicht zulässig.

2.6.2 Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6 der Hinweise).

2.6.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster- oder Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen sowie ggfs. über ein Rigolensystem unter den jeweiligen Fahrbahnen - aber stets außerhalb beplanzter Seitenstreifen(!) - im Untergrund zu versickern.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

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 fertig zu stellen.

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 in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für öffentliche Pflanzmaßnahmen ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donau-Isar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14 aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den straßenbegleitenden Grünstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). **Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen.**

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. **15 %** Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	- Wild-Apfel		

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. **95 %** Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen	Salix-Arten	- Diverse Weidenarten
Ligustrum vulgare*	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum*	- Gem. Hecken- kirsche	Viburnum lantana*	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball

u.a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbeson-

dere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.6 Wiesenflächen

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

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) oder als Wiesenstreifen auszuführen. Mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten ist dieser frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.9 Pflege

Sämtliche öffentliche Pflanzungen sind mit Stroh oder 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.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² 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.

3.2.2 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

3.2.3 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 -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden – daher grundsätzlich nicht zulässig.

3.3 Freiflächengestaltungspläne

3.3.1 Für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (z.B. straßenbegleitende Bepflanzung, innerörtliche Grünflächen) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für eine evtl. Oberflächenwasserabfuhrung oder –versickerung sowie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege.

3.3.2 Für jeden privaten Bauantrag sind anhand von mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mittelachsen des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief einschl. geplanter Terrassen, Auffüllungen etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.

3.4 Öffentliche und private Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 6.426 m² wird durch Abbuchung von folgenden **n Ökokontoflächen** der Gemeinde Rain erbracht:

Ö 1: Grundstück Fl. Nr. 732 Gmkg. Rain

Ökokonto Fl.Nr. 732 Gmkg. Rain	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.780 m ²	1,42	11.080 m ²	
Abb. 1: BGOP WA Rehwiesen III	5.699 m ²	1,42	8.093 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung	2.081 m²	1,42	2.987 m² +358 m² = 3.345 m²	358 m² (12% von 2.987 m²; 4 Jahre)
Verbleibende Ökokontofläche	--		--	

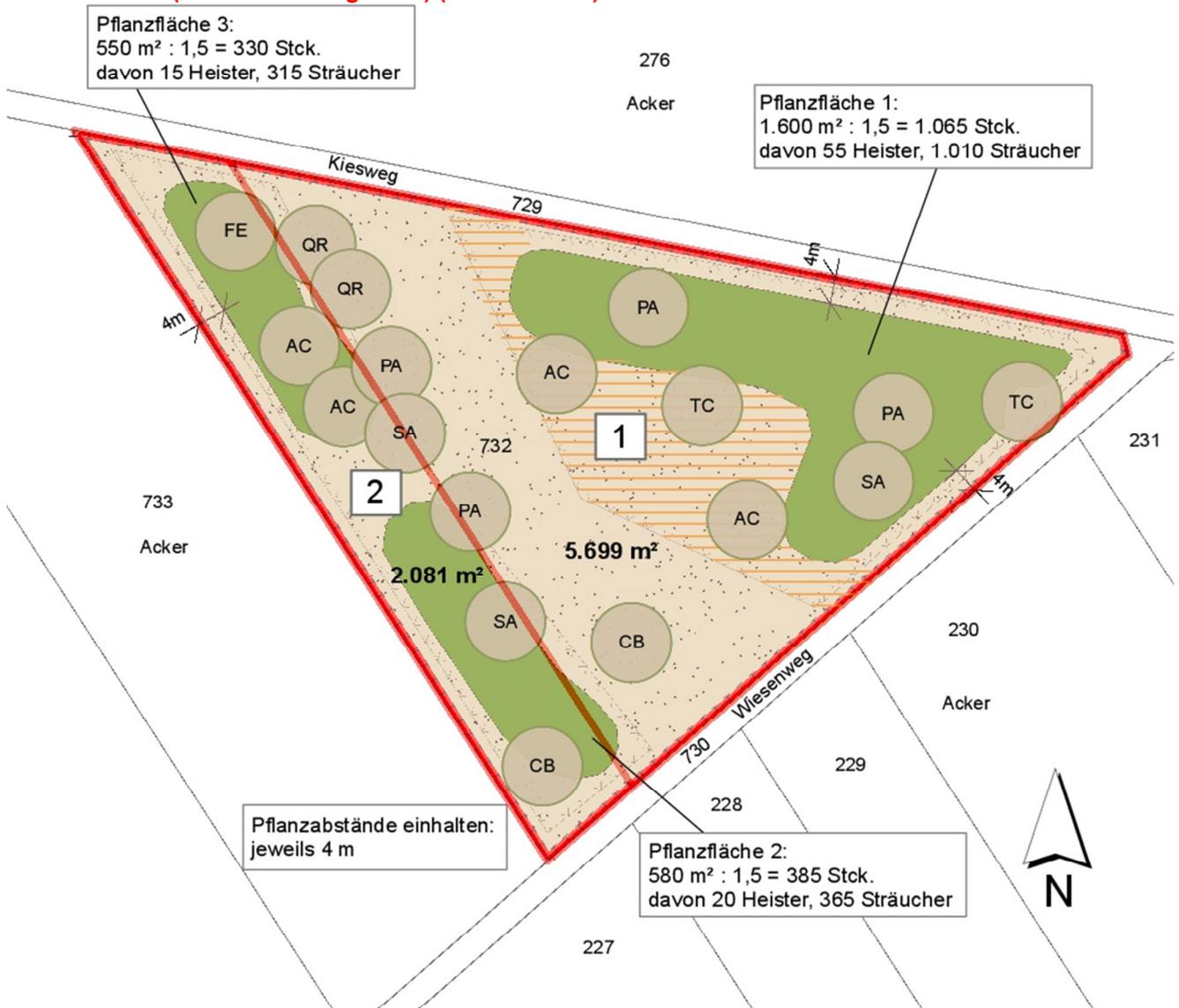
Ö 4: Grundstück Fl. Nr. 362 und 363, Gmkg. Schönach

Ökokonto Fl.Nr. 362, 363 Gmkg. Schönach	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	12.978 m ²	1,6	20.778 m ²	
Bereits abge- bucht (Abb. 1 bis 11)	11.242 m ²	1,6	18.988 m ²	
Abbuchung vorliegende Planung	1.348 m²	1,6	3.081 m² ¹⁾	924 m² (30% von 3.081 m² / 10 Jahre)
Verbleibende Ökokontofläche	388 m ²	1,6	621 m ²	

¹⁾ 3.081 m² - 924 m² = 2.157 m²; 2.157 m² : 1,6 = 1.348 m² abzubuchende Fläche

- 3.4.2 Die auf diesen Ökokontoflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt. Die Umsetzung von Ö1 erfolgte im Jahr 2017, von Ö4 im Jahr 2010.
- 3.4.3 Die Ausgleichsflächen sind nach Rechtskraft durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 3.4.4 Die nachfolgenden Lagepläne der Ökokontoflächen Ö1 und Ö4 der Gemeinde Rain werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Ökokonto Ö1 (Fl.Nr. 732 Gmkg. Rain) (M ca. 1:1.000):



**Ökokonto 1 Gemeinde Rain
Flurnummer 732 Gmkg. Rain**

abgebuchte Ausgleichsflächen

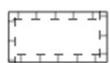
1. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan "WA Rehwiesen IIII"
anerkannte Fläche: 8.093 m²
abzubuchende reale Fläche: 5.699 m² (Faktor 1,42)

2. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA "Rehwiesen IV"
anerkannte Fläche: 3.345 m² (2.987 m² + 358 m² Verzinsung)
abzubuchende reale Fläche: 2.081 m² (Faktor 1,42)
Verzinsung: 358 m² (12%, 4 Jahre) von 2.987 m²

Sonstiges:



Ökokontofläche Ö1 gesamt (Fl.Nr. 732 Gmkg. Rain: 7.780 m² reale Fläche
anerkannte Kompensation gesamt: 11.080 m²

Planung:



Oberboden abtragen und abtransportieren Pos. 4.02.01

- Abtragsdicke: ca. 10 cm
- Fläche: 1.200 m²
- Menge: 120 m³



Einzelbäume Pos. 4.07.01, 4.11.01 bis 4.11.14

- 4 AC Acer campestre
- 2 CB Carpinus betulus
- 1 FE Fraxinus excelsior
- 4 PA Prunus avium
- 3 SA Sorbus aucuparia
- 2 QR Quercus robur
- 2 TC Tilia cordata

18 Stck.



Gehölzpflanzflächen Pos. 4.07.02, 4.07.03, 4.11.15 bis 4.11.56

- Anteil der Heister ca. 5%, Anteil der Sträucher ca. 95%,
- Mindestpflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- Mindestpflanzqualität Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe
- Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art

Fläche: 2.680 m²

2.680 m² Fläche : 1,5 = 1.780 Stck.

Heister

- 10 Acer campestre
- 10 Acer pseudoplatanus
- 10 Carpinus betulus
- 10 Fraxinus excelsior
- 10 Prunus avium
- 10 Pyrus communis
- 10 Quercus robur
- 10 Tilia cordata
- 10 Ulmus laevis

90 Stck.

Sträucher

- 140 Cornus sanguinea
- 140 Corylus avellana
- 140 Crataegus monogyna
- 140 Crataegus oxyacantha
- 145 Euonymus europaeus
- 140 Frangula alnus
- 140 Ligustrum vulgare
- 140 Lonicera xylosteum
- 145 Prunus padus
- 140 Prunus spinosa
- 140 Rhamnus catharticus
- 140 Viburnum opulus

1.690 Stck.



Ausführung durch den Bauhof der Gemeinde

- Anlage eines Wildschutzzaunes
- Abbau nach ca. 5 Jahren (Länge: ca. 510 m)



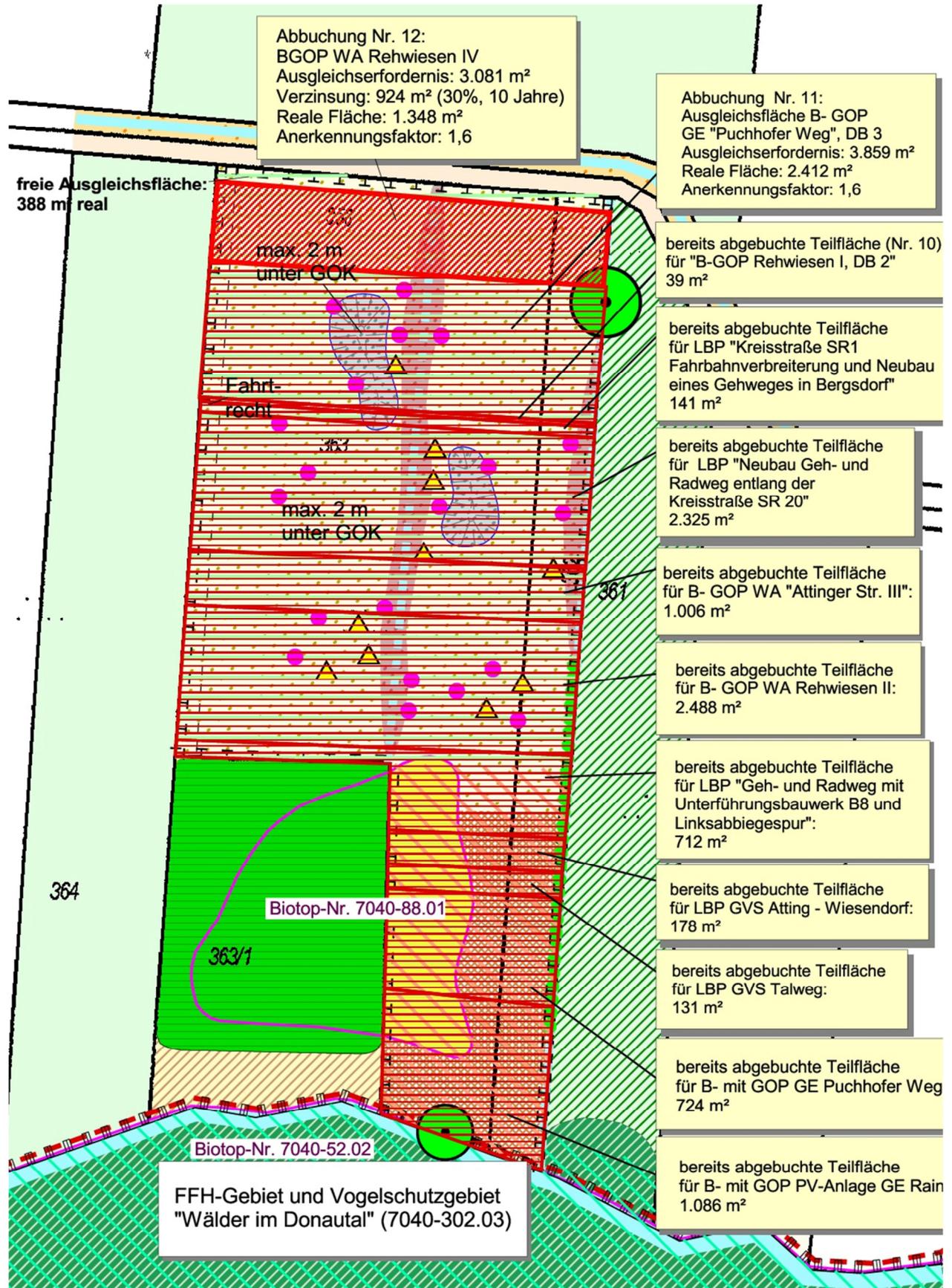
Pos. 4.02.02, 4.08.01 und 4.08.02

- Vorbereitung der Fläche für Wiesenansaat:
- komplett pflügen, mit Kreiselegge bearbeiten und profilgerecht planieren,
- Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung RSM 16 -
- Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Grundmischung
- Pflege 2017 bis 2019: dreimalige Mahd pro Jahr
- (1. Schnitt 20.05.-01.06., 2. Schnitt 15.07.-30.07., 3. Schnitt 01.09.-30.09.)

Fläche: 5.100 m²

- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd)
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden, keine Kalkung.
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen.

Ökokonto Ö4 (Fl.Nr. 362 und 363 Gmkg. Schönach) (ohne Maßstab):



Ökokonto Ö4 (Fl.Nr. 362 und 363 Gmkg. Schönach) - Legende:



- Anlage von Amphibienlaichgewässern mit unterschiedlicher Tiefe, bis max. 2,00 m unter Geländeoberkante, Uferböschungen ca. 1:3 bis 1:2
- abgetragenes Bodenmaterial abfahren und außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Feuchtstandorten, nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen
- Pflege: der Sukzession überlassen, allerdings je nach Aufwuchs alle 3 bis 5 Jahre den Gehölzanflug auf unter 20% der Tümpelfläche reduzieren

Fläche: 500 m²; Bodenabtrag: ca. 500 m³



- Abflachung der Ufer an den Gräben und Schaffung von unterschiedlichem leicht welligem Bodenrelief
- abgetragenes Bodenmaterial abfahren und außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Feuchtstandorten, nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen
- Entwicklungsziele: Förderung der Verkräutung der Gräben, stärkere Vernässung, Extensivgrünland - feucht

Fläche: 930 m²



- mechanisch / biologische Ampferbekämpfung, z.B. durch manuelles Ausstechen unter Entfernung des "Erntegutes"
- Vorbereitung der Fläche für Heusaarverfahren:
nach Mulchmäh (Abmähen mit Zerkleinern des Mähgutes): Pflügen und Kreiseln der Fläche
- Entwicklungsziele: Extensivgrünland - feucht

Fläche: 8.959 m²



- Umwandlung der Ackerbrache in Extensivgrünland - feucht:
- Ausbringen von Heusaar aus geeigneten Landschaftspflegeflächen - Feuchtlagen der Region (z.B. Trollblumenwiese des LBV e.V. - Kreisgruppe Straubing-Bogen: Fl.Nr. 1699 Gmkg. Sallach im Kleinen Labertal)
- nach ca. 1-2 Wochen Abtransport des Mähgutes
- Pflege: zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt: ab 01.07., 2. Schnitt im September)
in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden auch extensive Schafbeweidung denkbar

Fläche: 9.889 m²



- Einbringstelle eines einjährigen, autochthonen Trollblumenstockes (*Trollius europaeus*; erhältlich vom LBV e.V. - Kreisgruppe Straubing-Bogen)
- Gesamtzahl: 10 Stck.



- Einbringstelle von jeweils ca. 5 Stck. autochthonem Kanten-Lauch (*Allium angulosum*; erhältlich von der Stadtgärtnerei Straubing);
- Gesamtzahl: ca. 100 Stck.



- natürliche Sukzession
- Entwicklungsziel: naturnaher Gehölzbestand

Fläche: 2.589 m²

Sonstiges:



- amtlich kartierter Biotop, mit Nummer



- Schotterweg



- Gemeindegrenze



- Ökokontofläche Ö4
- Fläche gesamt: 12.978 m² (Fl.Nr. 362: 2.320 m²; Fl.Nr. 363: 10.658 m²)

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas ist im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine ca. 3.270 m² große Fläche als Bodendenkmal dargestellt.

Berücksichtigung:

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2 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.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

Es sollen kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Folien- oder Blechdächer sowie hochglänzende Dachziegel sollten aus Gründe des Ortsbildes nicht zum Einsatz kommen.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel gem. Ziffer 2.1.6 der Festsetzungen durch Text aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.4 der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

C.4 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 aus optischen Gründen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

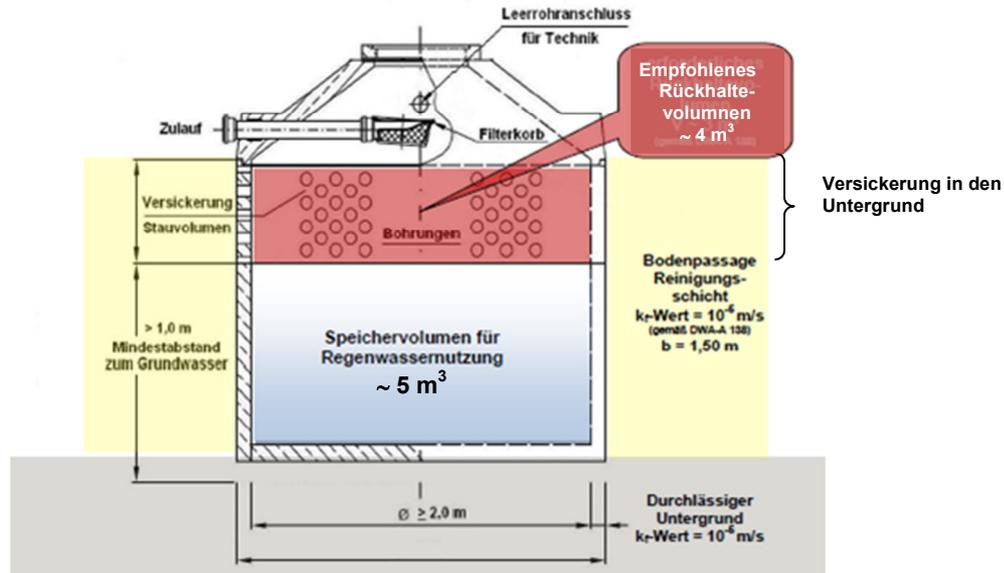
(Extensive) Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück wird empfohlen, vor der parzellegebundenen Versickerung des jeweils anfallenden Oberflächenwassers eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Pufferzisterne) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 4-5 m³ einzubauen, um das Regenwasser für Waschmaschinen, Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. zu verwenden.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (empfohlene 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.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 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 (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für kompostierbare Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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.

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.

C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

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 genutztem 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...

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch in der Nacht und am Wochenende hingenommen werden.

C.12 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.

Zum Schutz der Insektenfauna sind im Bereich der Beleuchtungen des Straßenraumes die Lichtpunkthöhen (LPH) und die Abstrahlwinkel der Leuchtmittel auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Es sind ausschließlich warmweiße Leuchtmittel (max. 2700 Kelvin) zulässig. Die Leuchtmittel sind in gekapselter Bauweise zu wählen.

C.13 Ökologisches Bauen

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

- die bekanntermaßen oder potentiell 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).

C.14 Alternative Energieversorgung, Wintergärten

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennerheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

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.

C.15 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-Stelle 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.

C. 16 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.

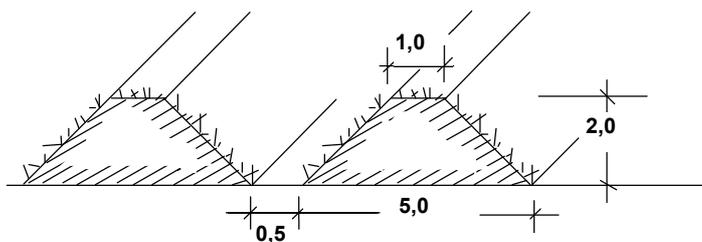
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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:



Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
 Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

C.17 Abwässer aus Kellergeschossen

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.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

C. 20 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die Gemeinde Rain wird von zwei öffentlichen Buslinien (Linie 25 - Regensburg-Pfatter-Rain-Straubing und Linie 26 - Rain-Aholfing-Obermotzing-Straubing) angefahren.

Haltestellen befinden sich in Rain-Ost, am Kindergarten in der Ortsmitte, am Feuerwehrhaus, an der Dürnharter Straße sowie an der Schule.

C. 21 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird i.d.R. 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 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.

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 werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

C. 22 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.

C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Metern keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVWG-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die geforderte Löschwasserversorgung kann lt. Messung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfüllt werden.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten.

Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

C. 24 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

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.