

# **BEBAUUNGSPLAN „FORST I ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 21.02.2017

**GEMEINDE MOOSTHENNING:**

**vertreten durch:**

**1. Bgm. Markus Baierl**  
Rathausweg 2, Unterhollerau  
84164 Moosthenning



**PLANVERFASSER:**



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

**STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**



## **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Die Gemeinde Moosthenning liegt am Nordrand des Isartales. Im Süden verläuft die Autobahn A92 (München-Deggendorf) in West-Ost-Richtung sowie parallel hierzu die Kreisstraße DGF 10. Die Nord-Süd-Verbindung stellt die Staatsstraße 2111 dar.

Der Ortsteil Forst liegt westlich des Ortes Moosthenning relativ mittig im Gemeindegebiet. Das Planungsgebiet erstreckt sich im Westen des Ortsteils Forst als Ortsabrundung.

### **2. Größe**

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 4,64 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Lengthal:

- Fl.Nr. 1065 Teilfläche
- Fl.Nr. 1065/3
- Fl.Nr. 1065/4
- Fl.Nr. 1065/5
- Fl.Nr. 1065/6
- Fl.Nr. 1069/3
- Fl.Nr. 1069/4
- Fl.Nr. 1086 Teilfläche
- Fl.Nr. 1086/4
- Fl.Nr. 1086/6
- Fl.Nr. 1086/17
- Fl.Nr. 1087/2
- Fl.Nr. 1087/4
- Fl.Nr. 1134
- Fl.Nr. 1134/2
- Fl.Nr. 1134/3
- Fl.Nr.1137/1
- Fl.Nr.1137/2
- Fl.Nr.1137/3
- Fl.Nr.1137/4
- Fl.Nr.1137/5
- Fl.Nr. 1137/6
- Fl.Nr. 1137/7
- Fl.Nr. 1137/8
- Fl.Nr.1137/9
- Fl.Nr. 1137/10
- Fl.Nr.1137/11
- Fl.Nr.1137/13
- Fl.Nr.1139
- Fl.Nr.1139/1
- Fl.Nr.1142/2 Teilfläche
- Fl.Nr.1138
- Fl.Nr.1138/1
- Fl.Nr.1138/2

### **3. Beschaffenheit des Planungsbereiches**

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist mäßig bis stark mit einer West-Ost-Exposition geneigt und ist für die geplante Wohnbebauung geeignet.

### C) Geplante bauliche Nutzung

Die bestehende Bebauung im Geltungsbereich bleibt bestehen. Im Westen des Ortsteils Forst, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Norden soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die Straße „Am Bergacker“ als Weiterführung der bestehenden Erschließung.

Der westliche Bereich kann der Ortseingrünung dienen, wenn eine Erweiterung des Baugebietes ausgeschlossen wird.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

### D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
 Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 46.394 m<sup>2</sup>,  
 davon

- WA 2 (12 Parzellen)	ca. 11.546 m <sup>2</sup>
Brutto-Baufläche	ca. 11.546 m <sup>2</sup>
Planung und Bestand	
- WA 2 bestehende Bauparzellen	ca. 898 m <sup>2</sup>
- WA 2 Planung Straße	ca. 1.157 m <sup>2</sup>
- WA 2 Planung Fußweg	ca. 221 m <sup>2</sup>
- WA 2 Planung öffentliche Grünfläche	ca. 1.462 m <sup>2</sup>
- WA 1 Fußweg	ca. 133 m <sup>2</sup>
- WA 1 öffentliche Grünfläche	ca. 446 m <sup>2</sup>
- WA 1 Ortsrandeingrünung	ca. 1.093 m <sup>2</sup>
- WA 1 private Freiflächen	ca. 12.114 m <sup>2</sup>
- WA 1 Straße	ca. 1.767 m <sup>2</sup>
- Wohnparzellen	ca. 9.767 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	ca. 2.876 m <sup>2</sup>
- landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 2.289 m <sup>2</sup>
- Straße	ca. 625 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 46.394 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist über die Straße „Am Bergacker“ und den Ramersberger Weg weiter über die Hofmarkstraße an die Kreisstraße DGF 10 angebunden. Eine weitere verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hangleite und den Quellenweg zur Ortsstraße „Hofmarkstraße“ und weiterführend zur Kreisstraße DGF 10.

### Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da lärm- bzw. geruchsintensive Nutzung in der näheren Umgebung fehlen.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> und einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Grünflächen. Hierzu wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Maßnahmen sind bereits mit dem WWA Landshut abgestimmt. Im Einzelnen ist folgendes vorgesehen:

Bedingt durch die Topographie muss im Westen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Am Westrand des Baugebietes wird ein Grünstreifen zum Schutz vor Starkregenereignissen für die Bebauung geschaffen. Die westliche Grünfläche wird daher mit einem Erdwall dergestalt modelliert, dass das wild abfließende Wasser vor dem Baugebiet zu dem Einlaufbauwerk West geführt und von dort über einen Oberflächenwasserkanal gefahrlos abgeleitet wird.

Die Vergleichmäßigung des Abflusses erfolgt südlich von Forst auf der Fl.Nr. 1105. Der Forster Graben soll hier aufgeweitet und naturnah gestaltet werden. Ebenso ist eine Aufweitung des Bachbetts auf den Grundstücken Fl.Nr. 1132/8, 1132/9 und 1132/45 geplant.

#### Abwasserbeseitigung

Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage in Moosthenning.

### Altlasten

Der Gemeinde Moosthenning sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

#### Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

Im Westen angrenzend an das Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-2-7340-0153 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bänne nicht hergestellt. In das Bodendenkmal wird nicht eingegriffen.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
  - + im Westen durch Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

## G) UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>G.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	9
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	9
<b>G.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)</b>	<b>9</b>
<b>G.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>G.4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>12</b>
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	12
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	12
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	12
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	13
<b>G.5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>18</b>
<b>G.6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>18</b>
<b>G.7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>18</b>
<b>G.8</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>19</b>

## **G.1 Einleitung**

### **G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans**

Im Bereich Forst I ist aktuell eine wohnbauliche Weiterentwicklung nur durch Ausweisung von neuem Bauland möglich. Dem vorhandenen Bedarf soll durch Ausweisung am westlichen Rand des bestehenden Dorfes Fost Rechnung getragen werden.

Die randliche Eingrünung bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Dorfgebiet im Norden und Osten dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning wird im Parallelverfahren durch eine entsprechende Darstellung in der 48. Änderung zum Flächennutzungsplan angepasst.

### **G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Moosthenning berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

## **G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062-A) in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

### *SCHUTZGUT BODEN*

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss). Im südlichen Bereich kommen außerdem noch Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor.

Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert oder nach Möglichkeit für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen im Wohngebiet II werden innerhalb der Nettobaupläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 4.100 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen. Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

#### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Klimatisch liegt das Planungsgebiet im Klimabezirk des Unterbayerischen Hügellands. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750-800 mm pro Jahr. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken um 7,5 °C.

Auf Grund der starken Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Moosthenning.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort geringfügig ändern, doch durch die Lage des Planungsgebietes im Dorf, von drei Seiten mit Bebauung umschlossen, entsteht so ein ausgewogener Ortsrand. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen zusätzlich dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

#### *SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Westen angrenzend an das Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-2-7340-0153 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bänne nicht hergestellt). In das Bodendenkmal wird nicht eingegriffen.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

### **G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich des neu geplanten Wohngebietes WA II weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

## **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### *SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN*

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

#### *SCHUTZGUT BODEN UND WASSER*

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Für wild abfließendes Wasser im Westen wird die westliche Grünfläche mit einem Erdwall so gestaltet, dass das Wasser vor dem Baugebiet zu dem Einlaufbauwerk West geführt wird. Von dort aus wird das Wasser über einen Oberflächenwasserkanal gefahrlos abgeleitet. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

#### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Die Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

### **G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

### **G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens**

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

##### **Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Wohngebietes WA II (Größe ca. 46.394 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### **Auswirkungen des Eingriffs:**

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 46.394 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (ca.)</b>
Wohngebiet (Gebäude, private Grünflächen, Straßen, etc.)	26.550
Grünfläche	4.948
<u>Acker / landwirtschaftliche Nutzfläche</u>	<u>14.896</u>
<b>Gesamtfläche, ca.</b>	<b>46.394 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes WA II werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Die bestehende Bebauung der Dorfgebiete und des Wohngebietes WA I wurden bereits ausgeglichen und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **11.324 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>	
Grundstücksflächen inklusive Freiflächen	12.444	m <sup>2</sup>	0,3	3.733	m <sup>2</sup>
Straße (ehemals Kiesweg)	511	m <sup>2</sup>	0,1	51	m <sup>2</sup>
Straße Planung	646	m <sup>2</sup>	0,3	194	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche WA II</b>	<b>13.601</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>3.978</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
WA II öffentliche Grünfläche	1.462	m <sup>2</sup>			
WA II Fußweg	221	m <sup>2</sup>			
WA I Fußweg	133	m <sup>2</sup>			
WA I öffentliche Grünfläche	446	m <sup>2</sup>			
WA I Ortsrandeingrünung	1.093	m <sup>2</sup>			
WA I Bauparzellen	12.114	m <sup>2</sup>			
WA I Straße	1.767	m <sup>2</sup>			
MD Bauparzellen	9.767	m <sup>2</sup>			
Grünflächen	2.876	m <sup>2</sup>			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	2.289	m <sup>2</sup>			
Straße	625	m <sup>2</sup>			
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>46.394</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<b>Ausgleichsfläche</b>					
Ausgleichsfläche extern	3.978	m <sup>2</sup>	1,0	3.978	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Ausgleich</b>	<b>3.978</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>3.978</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>			<b>+</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Festlegung der Kompensationsfaktoren

### Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt. Im Bereich der Straße, die auf dem bestehenden Feldweg geplant ist, ist ein Kompensationsfaktor von 0,1 gerechtfertigt.

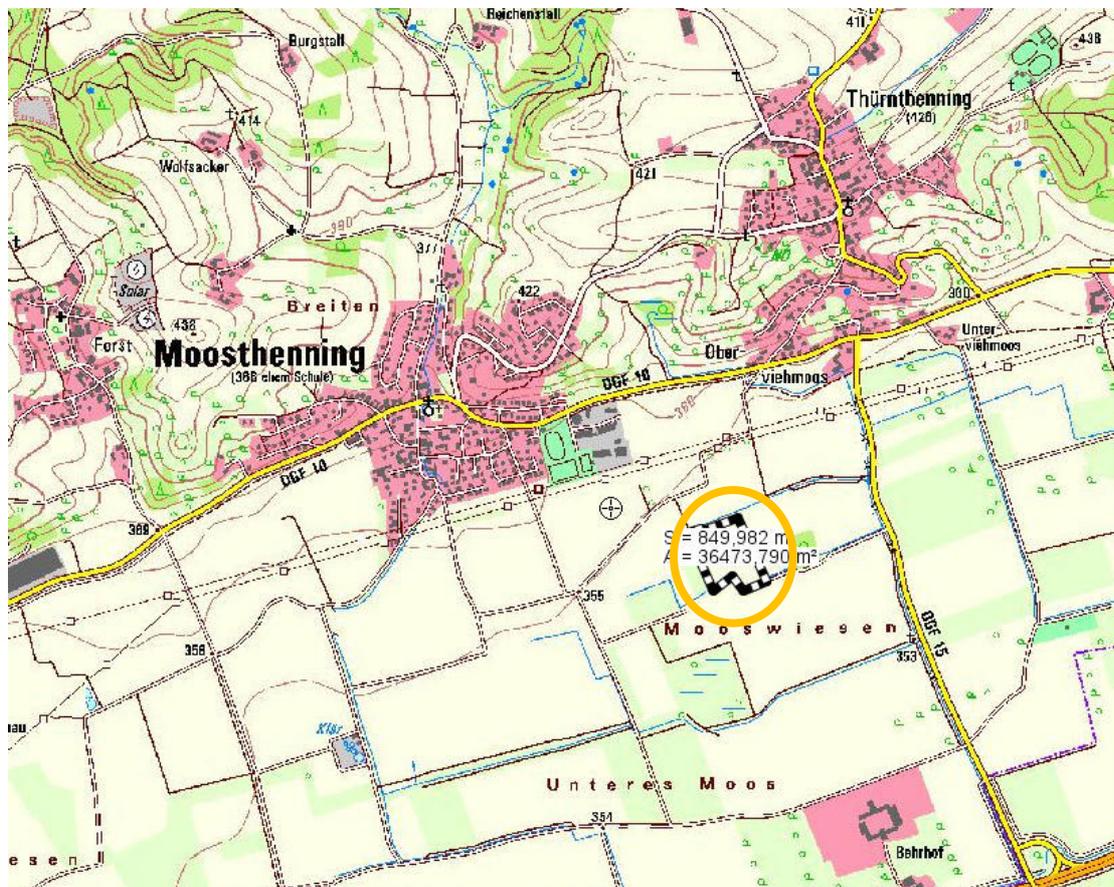
### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche 3.978 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

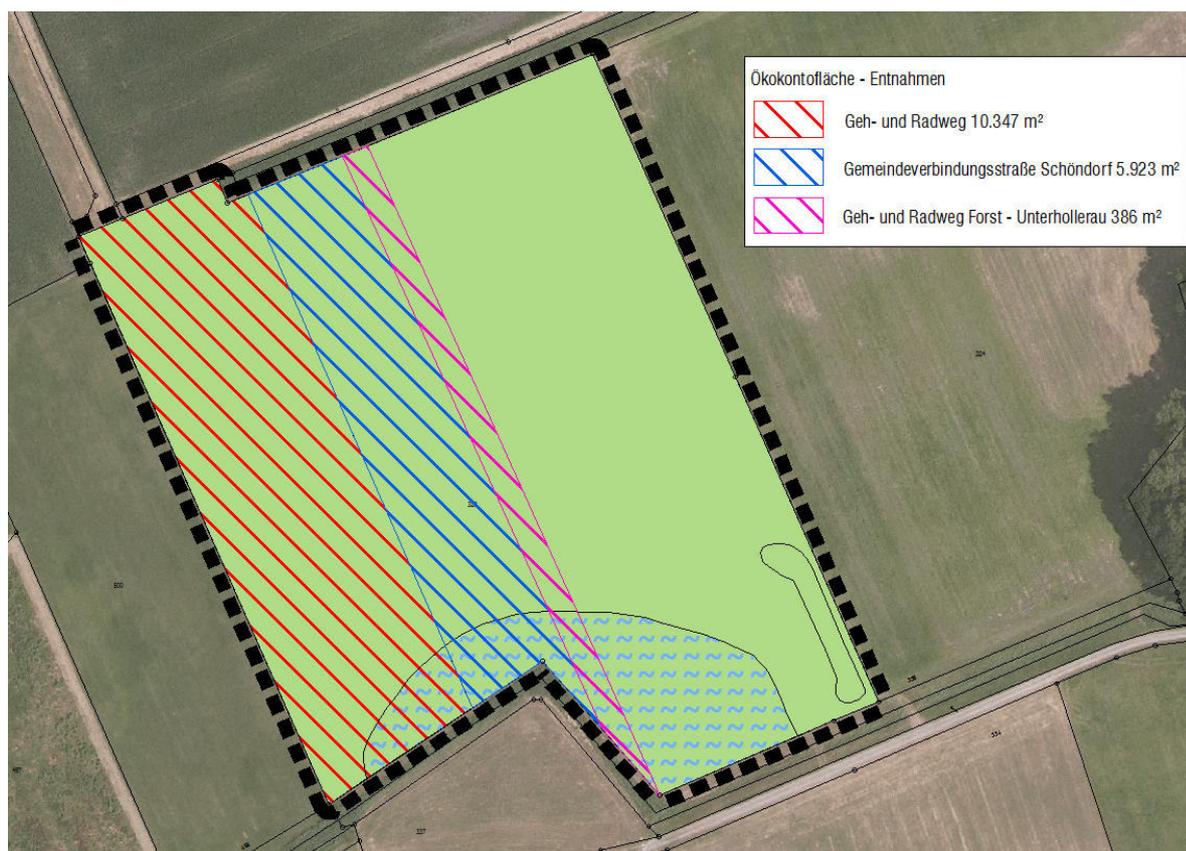
### Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren wird extern erbracht.

Der erforderliche Ausgleich wird über Flächen des Ökokontos kompensiert. Auf dem Flurstück Fl.Nr. 323, Gemarkung Thürnthenning, Gemeinde Moosthenning wurde im Zuge eines Radwegebaus ein Intensivgrünland zu einer Ökokontofläche aufgewertet. Die Renaturierung erfolgte bereits 2015. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 35.189 m<sup>2</sup> mit einem Aufwertungsfaktor von 1,0 bzw. 8,14 WP/m<sup>2</sup>. Davon wurden bereits 16.270 m<sup>2</sup> abgebucht.

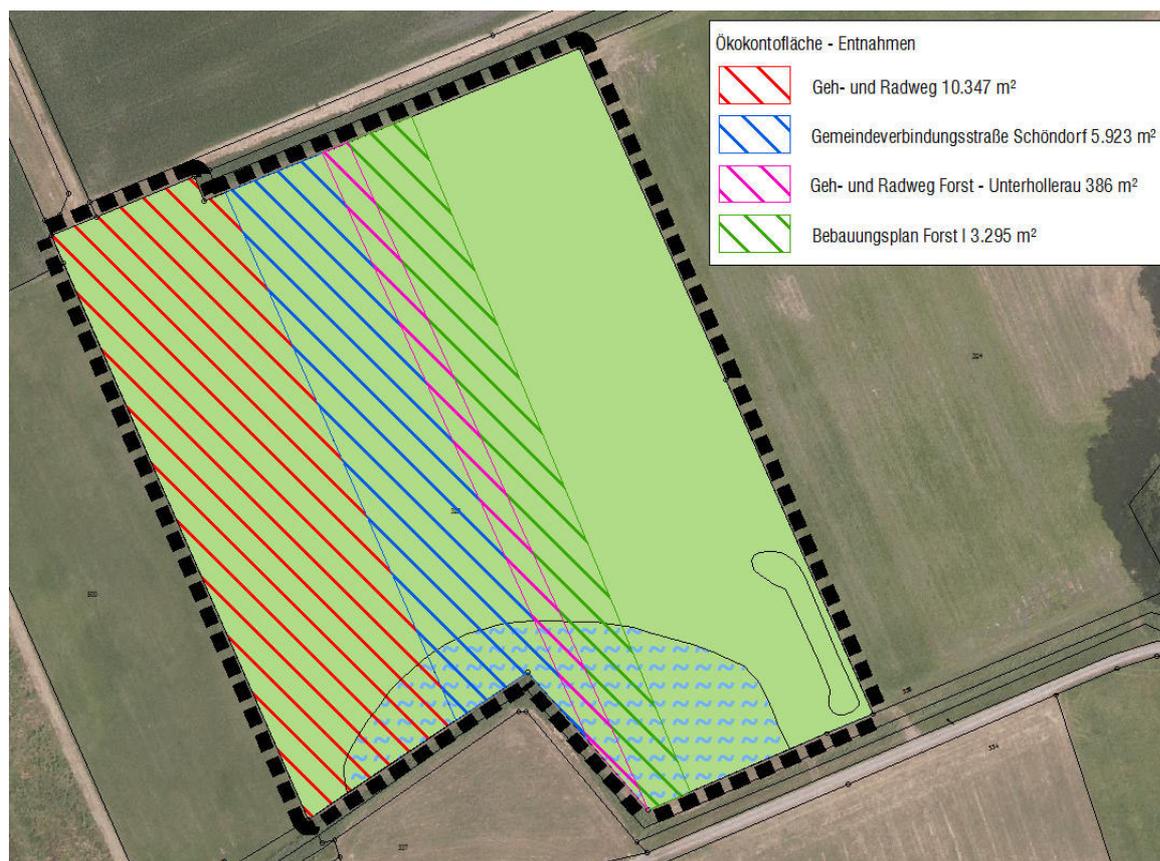


**Abb.2:** externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 323 (Gemeinde Moosthenning) - Lageplan



**Abb.3:** externe Ausgleichsfläche FI.Nr. 323 (Gemeinde Moosthenning)

Maßnahme	Flächen- bedarf	Wertpunkte- bedarf	Verbleibende Fläche im Ökokonto	Wertpunkte im Ökokonto
Bestehende Ökokontofläche			35.189 m <sup>2</sup>	-
Geh- und Radweg Moosthenning	10.347 m <sup>2</sup>	-	24.842 m <sup>2</sup>	202.208 WP
Gemeindeverbindungsstraße Schöndorf	5.923 m <sup>2</sup>	48.213 WP	18.919 m <sup>2</sup>	153.995 WP
Geh- und Radweg von Forst bis Unterhollerau	1.766 m <sup>2</sup>	14.373 WP	17.153 m <sup>2</sup>	139.622 WP
<b>BP Forst I</b>	<b>3.978 m<sup>2</sup></b>	<b>32.381 WP</b>	<b>13.175 m<sup>2</sup></b>	<b>107.241 WP</b>



**Abb. 4:** Entnahmen aus der externen Ausgleichsfläche

### Zusammenfassung

Mit den Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 3.978 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet WA II in Höhe von 3.978 m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten geprüft. Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft.

Der jetzt vorliegende Entwurf mit seiner Erschließung von Norden durch Verlängerung der Straße „Am Bergacker“, hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

## **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Reisbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am westlichen Ortsrand von Forst gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Verbleibende Eingriffe aus dem Bereich der Erschließung und der einzelnen Baumaßnahmen sollen über externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung  
 vom 21.02.2017  
 Moosthenning, den

.....  
 (Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Forst I“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Lengthal

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-  
neu gefasst am 23.09.2004  
zuletzt geändert am 24.10.2015  
Baunutzungsverordnung -BauNVO-  
neu gefasst am 23.01.1990  
zuletzt geändert am 11.06.2013  
Bayerische Bauordnung -BayBO-  
neu gefasst am 14.08.2007  
zuletzt geändert am 14.07.2015  
Planzeichenverordnung -PlanzVO-  
in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert am 22.07.2011  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-  
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.  
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)  
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015  
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien  
Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten  
01.03.2011.

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1

#### 3.1 BAUWEISE

3.1.1 Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 3.2 GESTALTUNG DES GELÄNDES

3.2.1 Nicht zulässig sind Hangschüttungen oder –abgrabungen um bei einem Hanggebäude statt  
einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

3.2.2 Eine Auffüllung im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Punkt 0.3.1  
(Sockel) zulässig.

### 3.3 EINFRIEDUNG

- 3.3.1 Art: Zu den Verkehrsfläche hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Höhe Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße min. 1,00 m und max. 1,20 m.
- Sockel: An der Westgrenze der Parzellen 1,5,6,7,12 und 13 ist zur Abweisung von abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Zaunsockel von maximal 0,40 m zulässig. Dieser Zaunsockel ist zur Bebauung hin zu hinterfüllen, so dass er in diesem Bereich nicht sichtbar ist. Ansonsten sind Zaunsockel unzulässig.

### 3.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

- 3.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.
- 3.4.2 Wird die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Artikel 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine maximale Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
- 3.4.3 Garagenvorplätze und Zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

### 3.5 GEBÄUDE

- 3.5.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1  
Zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss U+I, Hanghaus)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 32°-38°
- Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall
- Dachgauben: Ab 35° zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 2 m<sup>2</sup> betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Einschnitte in die Dachfläche sind nicht zulässig.
- Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge)
- Dachüberstand bei
- Ortgang max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig
  - Traufe max. 0,80 m zulässig
- Kniestock: max. 0,30 m konstruktiver Dachfuß zulässig.  
Die Kniestockhöhe wird definiert von OK Rohbaudecke der oberen Geschossdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
- Wandhöhe: talseitig nicht über 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) muss mind. 1:1,25 betragen, wobei der Faktor 1,25 ein Mindestmaß darstellt.

### **3.6 BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE**

- 3.6.1 Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten oder ähnliches:  
Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

### **3.7 ZAHL DER WOHN EINHEITEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.7.1 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **3.8 STELLPLATZBEDARF**

- 3.8.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (ungerade Zahlen sind aufzurunden).

### **3.9 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

- 3.9.1 Für sämtliche Pflanzungen wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzenliste liegt im Anhang der Begründung bei. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.
- 3.9.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- 3.9.3 Nicht zulässig sind Pflanzungen sämtlicher gärtnerisch beeinflusster Zuchtforen und Arten von säulen-, pyramiden-, krüppel- und drehwuchs sowie Buntlaubigkeit.

Insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:

Fagus sylvatica pendula	Trauerbuche
Salix alba tristix	Trauerweide
Chamaecyparis i. Arten	Schreinzypresse
Picea pungens glauca	Blaufichte

- 3.9.4 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadthygienische Funktionen übernehmen.

### **3.10 ABSTANDSFLÄCHEN**

- 3.10.1 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

## 4. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2

### 4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA 2	max. 0,35	max. 0,80

### 4.2 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind auf den Parzellen 1-5 und 7-9 Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

Zulässig sind auf den Parzellen 10, 11 und 12 Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte max. 2WE)

### 4.3 GEBÄUDE

#### Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

#### Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD

#### Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtspiegelnd

#### Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

#### Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

#### Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 4.4. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.

Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen an natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

#### 4.5. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

#### 4.6. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

##### Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden. Auf die Verwendung von Gehölzen gebietseigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

#### Artenliste (Gehölze)

##### Bäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Pyrus pyraister

Quercus robur

Robina pseudoaccia

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Gemeine Esche

Vogel-Kirsche

Wild-Birne

Stiel-Eiche

Gewöhnliche Robinie

Echte Mehlsbeere

Gemeine Eberesche

Winter-Linde

**Sträucher**

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Rosa pimpinellifolia  
Rosa rubiginosa  
Salix caprea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gemeine Hasel  
Rote Heckenkirsche  
Faulbaum  
Bibernell-Rose  
Wein-Rose  
Sal-Weide  
Trauben-Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

**Oberflächenwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m<sup>3</sup> und einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.

Bedingt durch die Topographie muss im Westen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Die westliche Grünfläche wird daher mit einem Erdwall dergestalt modelliert, dass das wild abfließende Wasser vor dem Baugebiet zu dem Einlaufbauwerk West und von dort über einen Oberflächenkanal gefahrlos abgeleitet wird.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

## 5. HINWEISE

### **Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

### **Hangwasser**

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Die Grundstücke im Baugebiet werden mit Drosselzisternen ausgestattet, die Abflüsse bis zu einem 5-jährigen Regen vollständig zurückhalten und gedrosselt an den weiterführenden Kanal abgeben. Bei größeren Starkregenereignissen erfolgt eine Dämpfung der Abflussspitze. Am Westrand des Baugebietes wird ein Grünstreifen zum Schutz vor Starkregenereignissen für die Bebauung geschaffen. Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen läuft bei Starkregenereignissen in den Grünstreifen, in dem sich ein Einlaufbauwerk befindet, das Niederschlagswasser bis zu einem HQ 100 aufnehmen soll. Die Ableitung erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal im Quellenweg zum Forster Graben.

### **Abstandsflächen**

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

### **Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Das zu überplante Gelände ist wegen der Nähe zu Bodendenkmälern eine archäologische Verdachtsfläche. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 4 Wochen vor der Überbauung die Flächen der Erschließungsstraße und evtl. in den benachbarten Flächen in Suchstreifen mit ca. 7 m Abstand per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden auf Kosten des Antragstellers abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und die Befunde tachymetrisch durch eine Fachfirma vermessen und anschließend untersucht werden. Die Kosten für die evtl. notwendig werdende digitale Vermessung und die archäologische

Untersuchung werden von den Gemeinden nicht übernommen und gehen zu Kosten des Verursachers. Der Humusabtrag hat mindestens 6 Wochen vor dem Baubeginn zu erfolgen und muss rechtzeitig bei der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau angezeigt werden. Der Oberbodenabtrag kann von der Kreisarchäologie beobachtet werden. Vor den Erdarbeiten ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis anzufordern.

### **Verwendung von Pestiziden**

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

### **Brandschutz**

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist bei Wohngebieten (WA) so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405).

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

### **Immissionen aus der Landwirtschaft**

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

### **Energieversorgung**

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Forst I sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 kV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und

Sträuchern, eine Planauskunft vom Zeichenbüro der Bayernwerk AG einzuholen (Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de).

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

### **Telekommunikation**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Es ist daher folgendes sicherzustellen:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

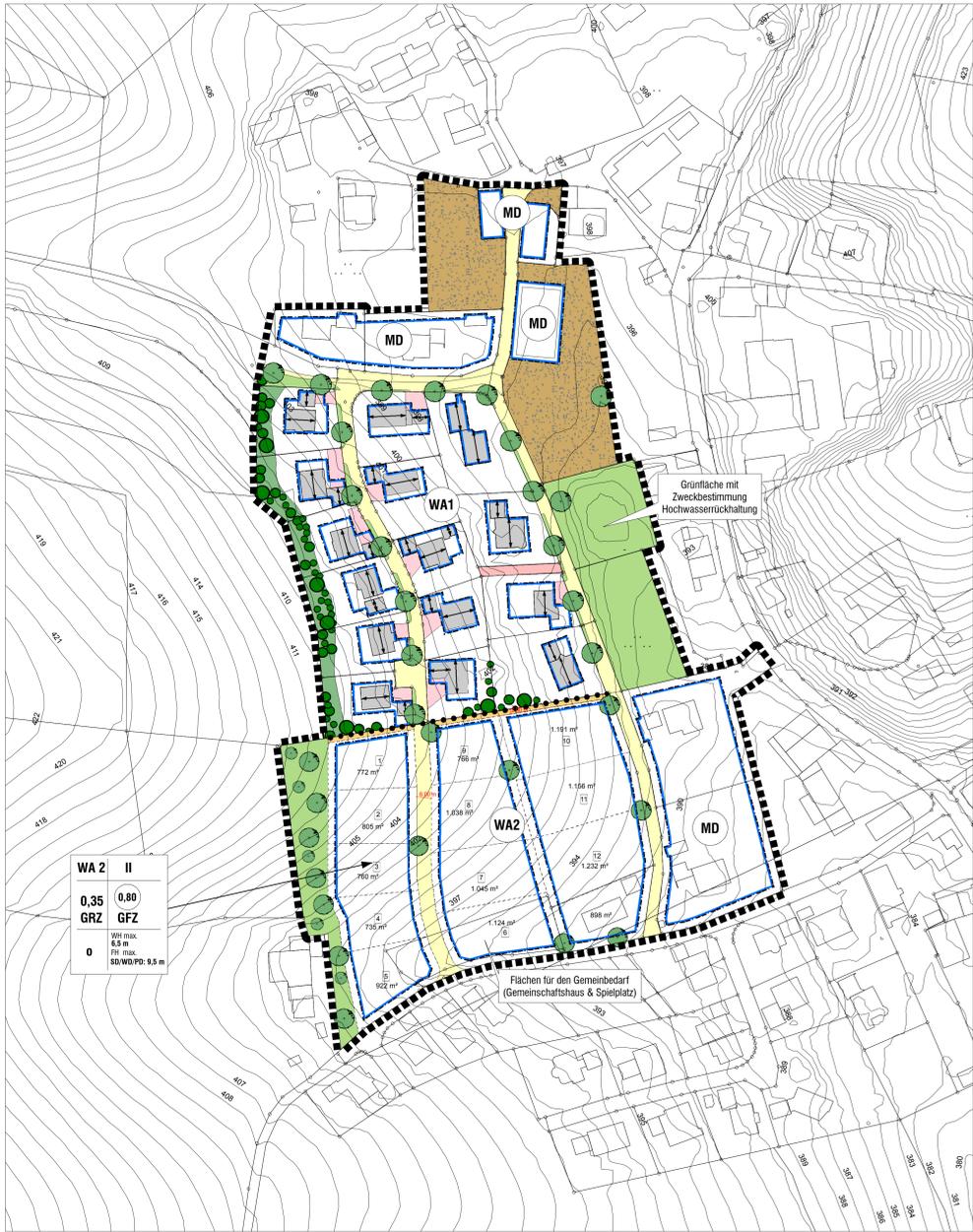
Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstrandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

21.02.2017

BEBAUUNGSPLAN "ALLGEMEINES WOHNGEBIET FORST I ERWEITERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Forst I“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Moosthenning, Gemarkung Lengthal

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BaUGB- neu gefasst am 23.09.2004
 zuletzt geändert am 24.10.2015
 Baunutzungsverordnung -BaUNVO- neu gefasst am 23.01.1990
 zuletzt geändert am 11.08.2013
 Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007
 zuletzt geändert am 14.07.2015
 Platzverzeichnis -PlanzV- in der Fassung vom 18.12.1990
 zuletzt geändert am 22.07.2011
 Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung -NWFriV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung vom 01.10.2008.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1

3.1 BAUWEISE

3.1.1 Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 GESTALTUNG DES GELÄNDES

3.2.1 Nicht zulässig sind Hangschüttungen oder -abgrabungen um bei einem Hanggebäude statt einem Hausbau eine oberirdige Bebauung zu erreichen.
3.2.2 Eine Auffüllung im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Punkt 0.3.1 (Sockel) zulässig.

3.3 ENFRIEDRUNG

3.3.1 Art: Zu den Verkehrsfläche hin sind nur Holzrämme mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Höhe: Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße min. 1,00 m und max. 1,20 m.

Sockel: An der Westgrenze der Parzellen 1.5,6,7,12 und 13 ist zur Abweisung von abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Zaunsockel von maximal 0,40 m zulässig. Dieser Zaunsockel ist zur Bebauung hin zu hinterfüllen, so dass er in diesem Bereich nicht sichtbar ist. Ansonsten sind Zaunsockel unzulässig.

3.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

3.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.
3.4.2 Wird die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Artikel 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine maximale Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.

3.4.3 Garagevorplätze und Zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5 GEBÄUDE

3.5.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1
Zwei Vollgeschosse in der Form sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss U+I, Hanghaus)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 32°-38°
Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall
Dachgauben: Ab 35° zulässig. Die Ansehtfläche einer Dachgaube darf max. 2 m² betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Einschnitte in die Dachfläche sind nicht zulässig.
Zwerggiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge)
Dachüberstand bei -Ortung: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig
-Traufe: max. 0,80 m zulässig
Kniestock: max. 0,30 m konstruktiver Dachstuhl zulässig. Die Kniestockhöhe wird definiert von OK Rohbaudecke der oberen Geschossdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen. talseitig nicht über 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
Das Seitenverhältnis (Brotte : Länge) muss mind. 1:1,25 betragen, wobei der Faktor 1,25 ein Mindestmaß darstellt.

3.6 BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

3.6.1 Ausnahmevises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten oder ähnliches: Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

3.7 ZAHL DER WOHNHEI TEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.7.1 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.8 STELLPLATZBEDARF

3.8.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (ungerade Zahlen sind aufzurunden).

3.9 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

3.9.1 Für sämtliche Pflanzungen wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzenliste liegt im Anhang der Begründung bei. Auf die Verwendung von Gehölzen gebiets-eigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

3.9.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je 300 m² mindestens ein Baum standortgemäß bzw. ortsbäuerlicher Art mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
3.9.3 Nicht zulässig sind Pflanzungen sämtlicher gärtnerisch beeinflusster Zuchtformen und Arten von säulen-, pyramiden-, knüppel- und drehwuchs sowie Bunttaubigkeit.

Insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:
Fagus sylvatica pendula Trauerbuche
Salix alba tristis Trauerweide
Chamaecyparis l. Arten Schreinzypresse
Picea pungens glauca Blaufichte

3.9.4 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Sowieit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, die die im Plan dargestellten Beplantungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadtgyienische Funktionen übernehmen.

3.10 ABSTANDSFLÄCHEN

3.10.1 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

4. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl-GRZ, Geschossflächenzahl-GFZ. Row 1: WA 2, max. 0,35, max. 0,80. Row 2: MD, max. 0,35, max. 0,80.

4.2 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind auf den Parzellen 1-5 und 7-9 Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)
Zulässig sind auf den Parzellen 10, 11 und 12 Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (je Doppelhäusshälfte max. 2WE)

4.3 GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
Dachformen und -ausrichtung:
Zulässig sind:
Satteldach SD
Walmdach WD
Pultdach PD
Dachdeckmaterial:
Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-Ausführung, nichtglänzend.

Höhe baulicher Anlagen:
Wandhöhe: max. 6,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.
Firsthöhe: max. 9,50 m

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.4. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.
Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.
Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländegehöhen darzustellen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen an natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

4.5. ENFRIEDRUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Stra benoberkante bzw. Geländeoberkante.
Einfriedrungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

4.6. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.
Grünflächen (Gehölze)
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden. Auf die Verwendung von Gehölzen gebiets-eigener (autochthoner) Herkunft ist zu achten.

Einzelbäume
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m B.
Obstbäume
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 8-10 o.B.

Innhalb der gebäude-nahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)
Bäume: Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Haibuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyrasier Wild-Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Robinia pseudacacia Gemeine Robinie
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum Rote Heckenrose
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa pimpinellifolia Bibernelle-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Oberflächenwasser
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Für das Rückhaltekonzept sind auf den Grundstücken Zisternen mit einem Nutzvolumen von 5 m³ und einem Rückhaltedvolumen von 4 m³ vorgesehen im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept geplant und mit dem WWA Landshut abgestimmt.
Bedingt durch die Topographie muss im Westen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Die westliche Grünfläche wird daher mit einem Erdwall dergestalt ausgestattet, dass das wild abfließende Wasser vor dem Baugelbiet zu dem Einlaufbauwerk West und von dort über einen Oberflächenkanal gefahrlos abgeleitet wird.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

5. HINWEISE

Bodenversiegelung
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Hangwasser
Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfließt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Die Grundstücke im Baugelbiet werden mit Drosselzisternen ausgestattet, die Abflüsse bis zu einem 5-jährigen Regen vollständig zurückhalten und gesammelt an den weiterführenden Kanal abgeben. Bei größeren Starkregenereignissen erfolgt eine Dämpfung der Abflussspitze. Am Westrand des Baugelbietes wird ein Grünstreifen zum Schutz vor Starkregenereignissen für die Bebauung geschaffen. Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen läuft bei Starkregenereignissen in den Grünstreifen, in dem sich ein Einlaufbauwerk befindet, das Niederschlagswasser bis zu einem HQ 100 aufnehmen soll. Die Ableitung erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal im Quertierweg zum Forster Graben.

Abstandsflächen
Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.
Fristrichtung
Die Fristrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudesseite.

Denkmalschutz
Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal.
Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.
Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an ein Erdarbeiten führt bei Starkregenereignissen in den Grünstreifen, in dem sich ein Einlaufbauwerk befindet, das Niederschlagswasser bis zu einem HQ 100 aufnehmen soll. Die Ableitung erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal im Quertierweg zum Forster Graben.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Das zu überplante Gelände ist wegen der Nähe zu Bodendenkmälern eine archäologische Verdachtsfläche. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 4 Wochen vor der Überbauung die Flächen der Erschließungsstraße und evtl. in den benachbarten Flächen in Sucharbeiten mit ca. 7 m Abstand per Bagger mit Humusschicht der Oberboden auf Kosten des Antragstellers abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und die Befunde tachymetrisch durch eine Fachfirma vermessen und anschließend untersucht werden. Die Kosten für die evtl. notwendig werdende digitale Vermessung und die archäologische Untersuchung werden von den Gemeinden nicht übernommen und gehen zu Kosten des Verursachers. Der Humusabtrag hat mindestens 6 Wochen vor dem Baueintrag zu erfolgen und muss rechtzeitig bei der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau angezeigt werden. Der Oberbodenabtrag kann von der Kreisarchäologie beobachtet werden. Vor den Erdarbeiten ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis anzufordern.

Verwendung von Pestiziden
Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie möglich zu verzichten.

Brennschutz
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.
Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist bei Wohngebieten (WA) so auszustlegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405).
Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft
Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Energieversorgung
Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Forst I sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
Zur Versorgung des Baugelbietes sind Niederspannungserkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1988 zu beachten.
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen nutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Im gesamten Planungsbereich sind bereits 20 KV-Mittelspannungs- sowie 0,4 kV-Niederspannungserkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten (Planauskunft-Aktion@bayernwerk.de).
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Telekommunikation
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugelbiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbausentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Eine unterirdische Versorgung des Neubaugelbietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
Es ist daher folgendes sicherzustellen:
Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein.
Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.
Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauaufzettelplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich planter Baumplantungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumplantungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugelbiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbausentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Eine unterirdische Versorgung des Neubaugelbietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
Es ist daher folgendes sicherzustellen:
Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein.
Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.
Dem Vorhabenträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauaufzettelplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann, aus wirtschaftlicher Erwägung heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich planter Baumplantungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumplantungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 durchgeführt.
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 durchgeführt.
4. a) Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis 05.01.2017 öffentlich ausgestellt.
4. b) Erneute Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
5. Satzung: Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
6. Genehmigung: Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.
7. Ausgeteilt:
Gemeinde Moosthenning,
1. Bürgermeister
8. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Moosthenning,
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „FORST I ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMEINDE: MOOSTHENNING
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
LÄNGST & VOERKELIUS | DIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN
AM KELLENBACH 21
D-84032 LANDSHUT-KUNHALSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de
M 1:1.000 DATUM: 21.02.2017 P860