

**BEBAUUNGSPLAN  
„WA Grub-Nord“**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**



**Markt Untergriesbach**

**ENDAUSSFERTIGUNG**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 22.05.2017  
Ergänzt: 22.01.2018  
Nochmals ergänzt: 29.06.2018  
Endausfertigung: 26.07.2018

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1. Allgemeines**

### **Anlass der Planung**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Untergriesbach in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

In diesem ortsnahen und sehr ruhigen Bereich ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnungsbau in letzter Zeit sehr stark gestiegen.

Bei der direkt danebenliegenden Ortsabrundung „Grub“ sind fast alle Parzellen bebaut oder befinden sich im Privatbesitz. Diese Grundstücke sollen dann für Kinder der Grundstückseigentümer reserviert bleiben und stehen nicht zur Verfügung.

#### a) Bisheriges Verfahren

Bereits im Jahre 2000 wurde eine Satzung für den Bereich „Grub“ als Ortsabrundungssatzung aufgestellt.

Diese Satzung trat am 20.12.2000 in Kraft und wurde auch an diesem Tage an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

#### b) Neues Verfahren

Am 20. Februar 2017 hat der Marktrat von Untergriesbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 4 (2) BauNVO beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Deckblatt Nr. 31 beschlossen.

## **2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort**

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „WA Grub-Nord“ liegt im nord-östlichen Bereich des Ortsteiles Grub und zwar im direkten Anschluss an die Ortsabrundung.

Die Entfernung des zukünftigen Allgemeinen Wohngebiets liegt in etwa 1,4 km entfernt vom Ortskern Untergriesbach.

### Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:            landwirtschaftliche Fläche  
Im Osten:            Gemeindeverbindungsstraße  
Im Süden:            bestehende OAS Grub  
Im Westen:           landwirtschaftliche Fläche

### Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 546 (Teilfläche), Gemarkung Oberötzdorf

**Größe des Planungsgebietes beträgt            1,21 ha**

### **3. Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der Bebauungsplan „WA Grub-Nord“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern einschließlich deren Nebengebäude zu erreichen.

### **4. Geologie, Böden, derzeitige Nutzung**

Geologisch gehört das Baugebiet dem Gneisgebiet des Vorderen Bayerischen Waldes an.

Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise.

Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand.

Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiese und Acker genutzt.

### **5. Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen leicht ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) beträgt im Mittel 552,5 m ü. NN.

### **6. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Die Vegetation auf dem geplanten Baugebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung als Wiese und Acker.

Keine Biotopflächen vorhanden.

Keine Gehölz- oder Baumstrukturen vorhanden.

## **7. Entwicklungstechnische Begründung**

Der Markt Untergriesbach hat die negative Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren durch Geburtenüberschuss und offensive Siedlungspolitik gestoppt und im Jahr 2016 erstmals wieder einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen können. Um den negativen Prognosen der zuständigen Statistiker entgegen zu wirken ist eine Siedlungspolitik des Marktes Untergriesbach wichtig, die insbesondere auch die Wünsche junger Familien erfüllt. Besonders im Baugebiet Untergriesbach Grub zeigt sich der Bedarf, da es bereits alle geplanten und verfügbaren Parzellen konkrete Interessenten gibt. Die Nachfrage gestaltet sich auch so, dass überwiegend junge Familien an diesen Bauflächen interessiert sind, die einerseits aus Untergriesbach stammen und so das Ziel erreicht wird, die jungen Gemeindebürgerinnen und -bürger in Untergriesbach zu halten. Andererseits sind auch Interessenten aus umliegenden Gemeinden, sodass sich für Untergriesbach auch ein Bevölkerungszuwachs ergibt, der sich positiv auf die Zukunft Untergriesbachs und die derzeit vorhandene Infrastruktur sowie die Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung Untergriesbachs als Wohn- und Arbeitsstandort auswirkt.

Durch Investitionen in den Schul- und Kindergartenstandort Untergriesbach sowie die Attraktivität des Ortes und die digitale Infrastruktur will der Markt Untergriesbach einem weiteren Bevölkerungsverlust entgegen wirken und dafür ist auch die Ausweisung von Bauflächen notwendig. Diese Bauflächen sind nur begrenzt Verfügbar und daher ist auch eine Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen vorgesehen sind notwendig, um den Markt weiterzuentwickeln und Angebote für Neubürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Unabhängig hiervon hat der Markt Untergriesbach die konkrete Absicht ab 2019 in eine Neufassung des Flächennutzungsplanes einzusteigen, um die Ziele der Landesplanung wieder zu berücksichtigen und einen aktuellen Stand der möglichen Ortsentwicklung abzubilden. Dazu gehören auch die Berücksichtigung der verfügbaren Flächen und eine Rückführung derzeit ausgewiesener, aber nicht realistisch zu erschließender Flächen. Im Zuge dieser Neuausrichtung wird der Markt Untergriesbach auch den Umgang mit möglichen Leerständen in Ortszentren diskutieren und Konzepte zur Vermeidung dieser beraten. Derzeit ist aber die Nachfrage nach Bauland aus der eigenen jungen Bevölkerung so groß, dass man diese Neuordnung nicht abwarten kann und vor dem Hintergrund eines geplanten Gesamtkonzepts Flächennutzungsplan eine Rückführung einzelner Flächen nur zur Realisierung des jetzt geplanten Baugebiets nicht sinnvoll erscheint.

Konkret in Grub vorhandene frei Bauflächen bestehen nur bedingt, da diese entweder in Privatbesitz sind und von den Eigentümern für die eigenen Kinder frei gehalten werden oder eine Erschließung für den Markt Untergriesbach ebenfalls aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich ist bzw. im Vergleich zum Nutzen der wenigen zu erhaltenden Flächen nicht wirtschaftlich erscheint.

## **8. Lärm- und Geruchsbelastung**

Hinsichtlich der Auswirkungen bestehenden Landwirtschaft in der Ortschaft Grub hat eine nochmalige Ortsbesichtigung mit den zuständigen Fachstellen sowie eine diesbezügliche Planerläuterung ergeben, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Landwirtschaft sowie die Erweiterungsmöglichkeiten im südlichen Bereich der Ortschaft Grub nicht zu befürchten sind. Gemäß der aktuellen Planung beträgt der Mindestabstand zwischen dem Vollerwerbsbetrieb Kainz und der nächstgelegenen geplanten Bauparzelle 120 m. Angesichts dieser Entfernung ist nicht von einer gebietsuntypischen Beeinträchtigung auszugehen. Die Tatsache, dass eine Betriebserweiterung auf den Flächen nördlich der Ortschaft Grub in einem Radius von weniger als 120 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung künftig nicht möglich sein wird, ist den betroffenen Landwirten bekannt. Derartige Planungen liegen nicht vor und vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (aktive Hofstellen südlich der Ortsstraße, Erweiterungsflächen Hofnah im Süden, topographische Gegebenheiten) wird dies auch nicht beabsichtigt.

Innerhalb der 120-m-Linie - vom Vollerwerbsbetrieb Kainz - ist keine Wohnbebauung zulässig.

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Ausweisung des „WA Grub Nord“ nicht eingeschränkt. Die Anwohner haben eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu dulden. Dieser Hinweis wird explizit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet Langer Straße wird aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Hook Farny ersichtlich, dass das auszuweisende Wohngebiet bei der Ermittlung der Lärmkontingente bereits berücksichtigt ist.

Zur Gesamtbeurteilung des Wohngebiets bzw. der angrenzenden Flächen wird ausdrücklich festgestellt, dass die Ortschaft Grub aufgrund der hier befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe sowie einiger kleiner gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung als **Dorfgebiet** einzustufen ist. Eine Verfestigung der ausschließlichen Wohnnutzung im bestehenden Ortskern ist derzeit nicht zu erkennen, sodass das neu auszuweisende Wohngebiet keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Gebietstypisierung mit sich bringt.

## **9. Erschließungen**

### **9.1 Straßenerschließung**

Die Haupterschließung erfolgt über die Bundesstraße B388 und dann über die voll ausgebaute Gemeindestraße „Langerweg“.

Von hier abzweigend die neue Wohn- und Spielstraße als öffentliche Straße mit entsprechendem Wendehammer.

### 9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz.  
Die Hauptwasserversorgungsleitung ist bereits geschaffen.  
Lediglich die Erweiterungsflächen ab OAS Grub sind noch zu erstellen.

### 9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung geschieht über das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung.  
Die Haupt-Löschwasserversorgungsleitungen sind bereits geschaffen (PVC DN 150).  
In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes befinden sich 3 Hydranten, die im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen sind.

### 9.4 Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem geplant.  
Die Abwasserbeseitigung für das Bebauungsplangebiet wird in Folge der aktuell nicht möglichen Einleitung in die Kläranlage Untergriesbach über die Kläranlage Kinzesberg erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung von der zu errichtenden Pumpstation im Osten des Plangebiets entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Richtung Unterötzdorf und dann über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zur Kläranlage Kinzesberg geführt. Dort besteht eine Wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Abwasser aus der Abwasseranlage Kinzesberg in den Hofleitenbach. Gemäß den Betriebsaufzeichnungen des Marktes Untergriesbach und den vorliegenden Messergebnissen sowie der Ermittlung der angeschlossenen Einwohner ist für den Anschluss des Plangebiets „WA Grub Nord“ eine ausreichende Kapazität in der Anlage Kinzesberg vorhanden.  
Für die Nutzung der Kläranlage Kinzesberg ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht notwendig, da die Ausbaugröße durch den Anschluss des Plangebietes nicht überschritten wird.

### 9.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird in einem Ableitungskanal im freien Gefälle in ein zu erstellendes Regenrückhaltebecken am Hofleitenbach geführt und von dort kontrolliert in den Bach entwässert.  
Die notwendigen Planungen, Berechnungen und Erklärungen werden im Rahmen des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des Oberflächenwassers in den Hofleitenbach beigebracht und zwar durch die Marktgemeinde Untergriesbach.

Vorrangig sind die Niederschlagswässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

#### Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne von je 5 m<sup>3</sup> Inhalt
- Die anfallenden Regenwasserspitzen werden in einem neuen Regenrückhaltebecken eingeleitet

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

#### 9.6 Elektroenergie:

Die Haupterschließung ist bereits gegeben.

Die Erweiterung der Elektroenergie wird durch das Bayernwerk durchgeführt.

Hierzu ist zu beachten, dass ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,50 m parallel zur Wohn-/Spielstraße einzuhalten ist bzw. in diesem Bereich keine Überbauung erfolgt, um eine Erschließung mit elektrischer Energie zu gewährleisten.

#### 9.7 Deutsche Telekom

Durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Straße ermöglicht.

Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als belastende Fläche festgesetzt.

Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

### **10. Baugrenzen / GRZ, GFZ**

Die Baugrenzen wurden bewusst größer gestaltet, damit zukünftige Bauwerber Möglichkeiten haben, die Gebäude dem Grundstück entsprechend anzupassen.

Bewusst werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 vorgeschrieben.

Jeder Bauantrag hat den Nachweis über die entsprechende Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu führen und den Bauantrag die Berechnung beizulegen.

In den Festsetzungen wird die Berechnung der GRZ und GFZ von der maßgeblichen Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO gefordert.

## **11. Grundstücksgrößen der einzelnen Parzellen**

Parzelle 1:	858,32 m <sup>2</sup>
Parzelle 2:	888,00 m <sup>2</sup>
Parzelle 3:	895,38 m <sup>2</sup>
Parzelle 4:	904,34 m <sup>2</sup>
Parzelle 5:	1.001,05 m <sup>2</sup>
Parzelle 6:	933,88 m <sup>2</sup>
Parzelle 7:	1.000,97 m <sup>2</sup>
Parzelle 8:	989,93 m <sup>2</sup>
Parzelle 9:	958,52 m <sup>2</sup>
Parzelle 10:	855,84 m <sup>2</sup>
Parzelle 11:	886,29 m <sup>2</sup>

## **12. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „WA Grub-Nord“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Dieser Bebauungsplan schließt im Süden direkt an die OAS „Grub“ an; im Osten an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 557.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

## **13. Kinderspielplatz**

Der nächste Kinderspielplatz ist im Ortsteil Würm und ca. 950 m entfernt.

Die einzelnen Grundstücksparzellen sind jedoch so groß, so dass jeder Bauinteressent seine eigenen Kinderspielgeräte auf dem jeweiligen Grundstück aufstellen kann.

## **14. Ehemalige Bauschuttdeponie**

Im Flächennutzungsplan ist in unmittelbarer Nähe eine Bauschuttdeponie dargestellt.

Diese Bauschuttdeponie ist jedoch bereits seit dem Jahre 2004 rekultiviert.

Es handelt sich nun um eine ganz reguläre Grünfläche.

## **15. Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

## **Teil B – UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

### **1.0 Kurzdarstellung des Inhaltes**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von **1,21 ha**. Dabei handelt es sich um bisher landwirtschaftliche Flächen (intensiv genutzte Wiese + intensiv genutzter Acker).

### **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes**

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

#### **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

## **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

### Bestand:

Wiese und Acker, welche Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet werden sollen, sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum.

Auch die Umgebung der geplanten Baurechtsflächen ist naturfern und zum Großteil bereits bebaut (OAS Grub).

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen.

Es wird aber eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den einzelnen Häusern neue Ökostrukturen geschaffen werden. Diese Grünordnungen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkung auf das Schutzgut kann als **mittel** bewertet werden.

## **Schutzgut Boden**

### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird der Oberboden im Bereich der Gebäude verändert. Der bestehende Oberboden ist jedoch wieder der Gartenfläche zuzuführen.

Von einer **mittleren** Erheblichkeit ist auszugehen.

## **Schutzgut Wasser**

### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Es finden Versiegelungen statt im Bereich der geplanten Gebäude.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für Gartenbewässerung/Toilettenspülung benutzt werden muss.

Außerdem wird für jede Bauparzelle eine Zisterne festgesetzt.

Dadurch wird durch die großflächige Versickerung des Niederschlagswassers dem Naturhaushalt das Oberflächenwasser wieder direkt zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

## **Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als gering zu betrachten.

Positiv zu vermerken sind die Festsetzungen bezüglich Grünordnung.

Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Bestand:

Bisher handelt es sich um Intensivbewirtschaftung von Wiesen und Ackerflächen. Diese Flächen sind einsehbar.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Neben den geplanten Gebäuden müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgelegt.

Außerdem schließen diese neuen Baurechtsflächen im Süden an bestehende bauliche Strukturen an (OAS Grub).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittlere** Erheblichkeit beurteilt werden.

## **Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

### Bestand:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung (Pflanzenschutzmittel, sehr regelmäßige Bewirtschaftung)

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Insgesamt sind also die Auswirkungen auf das Schutzgut als **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

### **3.0 Entwicklungen**

#### **3.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Die Grundstücke für die neue Baurechtsfläche werden seit Jahrzehnten als intensiv bewirtschaftete Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

#### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun statt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf der Flur-Nr. 546 (Teilfläche) ein Allgemeines Wohngebiet WA geschaffen werden.

#### **3.3 Alte Grünordnung**

Auf dem Grundstück befindet sich kein Baum, kein Strauch.

#### **3.4 Neue Grünordnung**

Bei den neuen Wohnbau-Grundstücken sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

Größe und Anzahl der Bäume und Sträucher werden in den textlichen Festsetzungen dargelegt.

#### **3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

#### **3.6 Zielvorgabe**

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall:

- Im Süden die bestehende OAS „Grub“
- Die neuen Baurechtsflächen sind sehr nahe am Ortskern von Untergriesbach. Fußläufig können Kirche, Schule, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheke und die Gasthäuser erreicht werden.
- Parallel zur Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 557 wird ein Fußweg bis zur Bundesstraße B388 gebaut (parallel zur B388 ist bereits ein Bürgersteig vorhanden), damit die Fußläufigkeit auch Sicherheit bildet
- Sämtliche Haupterschließungen (Wasser, Kanal, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können sehr leicht durchgeführt werden

## **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist dieses Grundstück besonders für Wohnbebauung geeignet.**

### 3.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Speicherung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne von je 6 m<sup>3</sup> Inhalt
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten müssen mit Betonpflaster und großen Fugen ausgestattet werden

### 3.8 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden; lediglich die Wohn-/Spielstraße muss noch errichtet werden
- Die Haupt-Wasserversorgungsleitung einschl. der notwendigen Hydranten für den Feuerschutz ist bereits vorhanden
- Die Haupt-Abwasserbeseitigungskanäle sind bereits vorhanden
- Elektrische Energie ist bereits vorhanden

### 3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

- Dieses Wohngebiet schließt sich direkt an das bestehende Dorfgebiet (OAS Grub) an
- Wichtige Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheke und Gasthäuser sind vorhanden und können fußläufig erreicht werden

### 4.0 Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Marktrat von Untergriesbach eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Es müssen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-70 gebaut werden (Wunschvorstellung des Architekten: KfW-55-Standard).

### 5.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

#### **Städtebauliche Vergleichswerte**

Das Bruttobauland auf den Parzellen weist folgende Flächenverteilung auf:

Größe Bebauungsplan	12.081,61 m <sup>2</sup>
Maximal bebaubare Fläche: Grundstücksgröße x 0,3 GRZ	= 3.624,48 m <sup>2</sup>

## 6.0 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

### 6.1 Planungsvoraussetzungen

#### 6.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja  nein

*Erläuterung:*

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

### 6.2 Vorhabenstyp

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja  nein

*Erläuterung:*

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

#### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja  nein

*Erläuterung und Berechnung:*

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

### 6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### 6.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,  
**werden nicht betroffen.**

ja  nein

6.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

*Erläuterung:*

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

## 6.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

*Erläuterung:*

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden; lediglich die Wohn-/Spielstraße muss neu errichtet werden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

## 6.5 Schutzgut Wasser

6.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

*Erläuterung:*

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

6.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

*Erläuterung:*

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im angrenzenden OAS „Grub“ nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

6.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

*Erläuterung:*

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Mischwasserkanal – über Drosselungsanlage bei Zisterne – zugeführt werden.

## 6.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

*Erläuterung:*

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 6.7 Schutzgut Landschaftsbild

6.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

*Erläuterung:*

- Im Süden an die bestehende Bebauung der OAS „Grub“

6.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

*Erläuterung:*

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

6.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

*Erläuterung:*

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

Da alle Fragen mit „**ja**“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

## **7.0 Grünordnung**

Die Pflanzliste für Feldgehölze und Bäume ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

## **8.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN BEBAUUNGSPLANES**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

**Markt Untergriesbach**

.....

**Hermann Duschl  
1. Bürgermeister**

**Architekturbüro Bauer**

.....

**Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner**

Markt



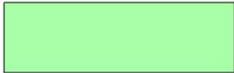
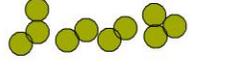
Untergriesbach

# **BEBAUUNGSPLAN**

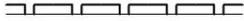
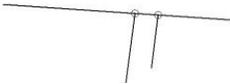
**„WA Grub-Nord“**

**PLANLICHE UND  
TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2		BAUGRENZE
1.3	II	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 2
1.4	O	OFFENE BAUWEISE
1.5	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,3
1.6	0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,6
1.7		PRIVATE GRÜNFLÄCHE, DIE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM NIC EINGEZÄUNT WERDEN DARF
1.8		PRIVATE GRÜNFLÄCHE, WELCHE AB DEM ÖFFENTLICHEN RAUM EINGEZÄUNT WERDEN DARF
1.9		ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 1.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
1.10		VORGESCHLAGENE KLEINE BÄUME/STRÄUCHER, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
1.11		ZAUN/EINFRIEDUNG LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
1.12		GEPLANTE ÖFFENTLICHE STRASSE INCL. EINES GRUND- STÜCKSTREIFENS FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN, MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECK- BESTIMMUNG ALS WOHN- und SPIELSTRASSE
1.13		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ALS ÖFFENTLICHE STRASSE
1.14		MATERIALWECHSEL BEI VERKEHRSFLÄCHE: PFLASTER
1.15		SICHTDREIECK 5,0 x 70,0 m

# PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ANGRENZENDEN ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
2.2		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.3	546	FLURNUMMER
2.4		BEST. GEBÄUDE
2.5		GEPL. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.6		GEPL. GEBÄUDE (HAUPTGEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE)
2.7	① bis ②	PARZELLENUMMERN
2.8	▲▲	EIN- / AUSFAHRT GARAGE
2.9	Ga	GARAGE
2.10	St	STELLPLATZ
2.11		BEFESTIGTE FLÄCHE: BEREICH VOR GARAGE
2.12		GEPL. FUSSWEG ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
2.13		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.14		BEST. ÖFFENTL. MISCHWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT; ANGABE DER FLIESSRICHTUNG, DER DIMENSIONIERUNG UND DES MATERIALES
2.15		BEST. WASSERLEITUNG MIT ANGABE DER DIMENSIONIERUNG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Untergriesbach für das Grundstück 546 (Teilfläche) – Gemarkung Oberötzdorf – folgenden Bebauungsplan.

## 1. Art der baulichen Nutzung

### **WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 BauNVO

Folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Wohngebäude,
- Abs. 2 Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

**Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.**

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

#### **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### **2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl**

**0,3**

**0,6**

}  
}

nach § 17 BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl - höchstzulässig

**GFZ** Geschossflächenzahl - höchstzulässig

## 3. Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

## **4. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung**

### **4.1 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

**Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.**

Maximale Abtragung/Auftragung bei den Grundstücken: 1,60 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

### **4.2 Allgemeine Gestaltung / Breiten-/Längen-Verhältnis**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude darf 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

### **4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:**

#### **3.2.1 Haustypen:**

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ C:** Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

**Für alle Grundstücke gilt:  
Pro Wohnung sind 2,0 Stellplätze erforderlich.**

a) **Typ A:**

**Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	17° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m <sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 5,00 m talseits max. 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

b) **Typ B:**

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	17° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m <sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

### c) **Typ C:**

#### **Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	17° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m <sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Zwerchgiebel:	unzulässig
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 5,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

#### **4.4 Gestaltung von Nebengebäuden**

4.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Sollten Garagen an benachbarter Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profilgleich ausgeführt werden.

Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer als Gründach oder Kiesbrettdach zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)

- 4.4.2 Wandhöhe  
freistehendes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche  
max. 4,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- 4.4.3 Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen etc. bis zu einer max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5. Nebengebäude bei den Anwesen Grub 5 + Grub 5a**

Im gesamten Baufeld des südlichen Bereichs bei den Anwesen Grub 5 und Grub 5a ist nur die Errichtung von Nebengebäuden oder Anlagen mit einer Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hier nicht zulässig.

## **6. Außenanlagen**

- 6.1. EINFRIEDUNGEN:      Zäune an Straßenseite:  
zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 1,00 m.  
Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- Hecken an Straßenseite:  
zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
- Zäune und Hecken an Straßenseite müssen 1,0 m von Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
- 6.2. STÜTZMAUERN:      Stützmauern im Bereich von Garagen und Garagenzufahrten können nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung errichtet werden.  
Die übrigen sichtbaren Stützmauern sind nur bei geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,50 m. Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,00 zur Grundstücksgrenze haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen

- 6.3. VERKEHRSANLAGEN: Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen und zwar außerhalb der nicht einzuzäunenden privaten Grünflächen entlang der Straße

## **7. Ökologische Maßnahmen**

- 7.1. Dachbegrünung bei Flachdächern  
In Ausnahmefällen sind Flachdächer bei Nebengebäuden erlaubt.  
Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)
- 7.2. Fassadenbegrünung  
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen, (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelier, Geißblatt).
- 7.3. Einbau einer Zisterne / Wasserspar-Maßnahmen  
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.  
Größe einer Zisterne: 5,0 m<sup>3</sup>  
Nur das überschüssige Niederschlagswasser ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.  
  
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.
- 7.4. Reduzierung der Bodenversiegelung  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren.
- 7.5. Photovoltaik / Solaranlagen  
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.  
Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.  
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

## **8. Grünordnung**

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Bauparzellen sind zu begrünen mit jeweils 2 Hochstamm-Bäumen sowie mit Sträuchern standortgerechter heimischer Arten.  
Ein Hochstamm an der Straße, ein Hochstamm im Garten.

### 8.2 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

### 8.3 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

### **Vorbemerkung:**

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

## 8.4 Pflanzliste für Bäume

### 8.4.2 Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB  
Stammumfang 16-18 cm

*Arten:*

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

### 8.4.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB  
Stammumfang 14-16 cm

*Arten:*

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

## 8.5 Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm  
15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder
Viburnum lantana/opulus	Wolliger/Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginialis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschafts-fremde Gehölze, z.B.

Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

## **9. Immissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten**

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstätten muss mit unvermeidlichen Immissionen gerechnet werden.

Deshalb sind landwirtschaftliche Immissionen im Bereich der neuen Baurechtsflächen von den Hauseigentümern und deren Rechtsnachfolgern hinzunehmen.

Innerhalb der 120-m-Linie – ausgehend vom Vollerwerbsbetrieb Kainz (Flur-Nr. 477) - ist keine Wohnbebauung zulässig.

## **10. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**

Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten.

- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten
- Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen

## **11. Sichtdreiecke**

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind einzuhalten.

Im Sichtdreieck wird festgelegt, dass Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m unzulässig sind.

Ebenso sind die Errichtung von baulichen Anlagen oder auch die Schaffung von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.

## **12. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)**

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## **13. Mögliche Leitungen / Pflanzungen**

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

## **14. Zusätzliche Festsetzungen**

- a) Ein GRZ-/GFZ- Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen.  
Es wird festgesetzt, dass die für die Berechnung der GRZ und GFZ maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO die tatsächliche Grundstücksfläche abzüglich der nicht einzuzäunenden Grünfläche ist.
- b) Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.

## **15. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

# Hinweise

## **BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der 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 Arbeiten 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 die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## **BAUVERPFLICHTUNG**

Die Marktgemeinde Untergriesbach ist augenblicklich im Eigentum der Grundstücke des WA-Gebietes Grub-Nord.

In den einzelnen Notarverträgen wird festgeschrieben, dass eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb zwingend vorgeschrieben ist