

**7. Grünordnung**

- 7.1 Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Fugenverband zu gestalten.
- 7.2 Erdverlegte Leitungen: dürfen nicht näher als 2,5m zu den Straßenbäumen verlegt werden.
- 7.3 Straßenbeleuchtung: zulässig sind LED-Leuchtmittel.
- 7.4 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Zaunsockel und einem Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände von 10 cm zulässig.
- 7.5 Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

**7.6 Naturschutz und Landschaftspflege**

- 7.6.1 Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen:
  - Bäume als Hochstamm mindestens H 3xv 18/20; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> offenen und mindestens 16m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Boden;
  - Bäume als Heister mindestens 2xv, 150-200;
  - Sträucher mindestens 2xv 60-100.
- 7.6.2 Auf Grundstücken mit einer Größe unter 500 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Auf Grundstücken mit einer Größe über 500 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Auf Grundstücken über 1000 m<sup>2</sup> sind mindestens 3 standortgerechte Laubäume 1. oder 2. Ordnung oder 6 Laubäume 2. bzw. 3. Ordnung zu pflanzen. Der Erhalt von Gehölzen auf dem Grundstück kann der zu pflanzenden Menge angerechnet werden. (Artenauswahl nach Artenliste der Begründung)
- 7.6.3 Dem Bebauungsplan werden 1266 m<sup>2</sup> (13.700 Wertpunkte) im Ökoko 11 der Gemeinde Niederwinkling "Lauterbacher Holz" Fl.Nr. 751/4, Grmk. Niederwinkling zugeordnet.

**III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 756 Flurnummer
- 3. P3 Parzellennummer
- 4. 750 m<sup>2</sup> Parzellengröße
- 5. bestehende Gebäude
- 6. unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme) neuer Verlauf
- 7. Grundstücksgrenze geplant
- 8. Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- 9. Schemabaukörper geplant; Garage
- 10. +8,00 geplante Maßangabe in Meter
- 11. Höhengichtlinien
- 12. Sicherheitsabstand Windwurf 30,0 m

**IV HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. **Archäologie**  
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2. **Altlasten**  
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Leibfing altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 3. **Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**  
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- 4. **Brandschutz**  
Die Beläge und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 5. **Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 6. **Streusalz/ ätzenden Streustoffe**  
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 7. **Hang- und Schichtwasser**  
Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 8. **Landwirtschaft**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.  
Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.  
Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 9. **Wintergärten**  
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 10. **Niederschlagswasser**  
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernezt nicht zu lässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**11. Metaldächer**

Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**12. Ressourcenschonung**

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttcycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutz - die Energieversorgung primär mittels Solarnergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

**13. Grundwasserwärmepumpen**

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

**14. Außenbeleuchtung**

Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.

**15. Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

**16. Abstände zum Wald**

Weist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von weniger als 30,0 Metern zu einem bestehenden Wald auf, wird empfohlen einen statischer Nachweis zu erbringen, dass das Gebäude einem Baumschlag so widerstehen kann, dass Personen, die sich darin aufhalten, dabei nicht geschädigt werden.

**I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.

  - 2.1 **GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
  - 2.2 **GFZ** max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
  - 2.3 **WH** max. zulässige Wandhöhe 6,50 m
- 3. **Bauweise/ Baugrenzen**
  - 3.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 offene Bauweise
  - 3.3 Baugrenze: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
- 4. **Verkehrsflächen**
  - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. **Maßnahmen der Landschaftspflege**
  - 5.1 Baum zu pflanzen; Lage auf dem Grundstück variabel
- 6. **Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 6.2

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschossflächenzahl
maximal zulässige Wandhöhe	

**II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. **Baugestaltung**
  - Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach
  - Dachneigung: Satteldach: 16° - 35°  
Pultdach: 6° - 12°  
Walmdach: 16° - 24°
  - Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben bei geneigten Dächern; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Dachgaube: Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> sind ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Bei Walmdächern und Pultdächern unzulässig.
  - Wandhöhe: maximal 6,50 m traufseitig gemessen; Bei Pultdächern max. 8,50 m Firsthöhe zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante private Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3. **Baugestaltung Nebengebäude**
  - Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdach sind immer zulässig.
- 4. **Auffüllungen und Abgrabungen**
  - Auffschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten.
- 5. **Stellplätze / Garagenvorplätze**
  - Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Zufahrten zu Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie offene Stellplätze und Wege sind in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung auszuführen. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 6. **Einfriedungen**
  - Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Material: Holz, Metall oder Maschendraht Höhe: max. 1,20 m

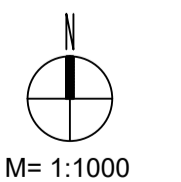
**V VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 09.02.2024 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 20.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblattes in der Fassung vom 20.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Niederwinkling, den.....  
.....  
Waas, erster Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:  
Niederwinkling, den.....  
.....  
Waas, erster Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Deckblattes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan Deckblatt ist damit in Kraft getreten.  
Niederwinkling, den.....  
.....  
Waas, erster Bürgermeister

**GEMEINDE NIEDERWINKLING**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Weinberg Nord"**



<b>ENTWURF</b>		<b>DATUM:</b>
<b>PLANVERFASSER:</b>		20.08.2024
<b>GUT THANN HIW ARCHITECTEN</b>	Mussinistraße 7, 94327 Bogen	<b>G+2S</b>
	Tel: 09422 8538 - 0	GARNHARTNER+SCHOBER+SPÖRL
	Fax: 09422 8538 - 23	Landschaftsarchitekten, BDLA
	Web: www.gutthann-hiw-architekten.de	Heuwinkel 1
bogen@gutthann-hiw-architekten.de	94032 Passau	